



GESCHÄFTS- BERICHT 2025

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



INHALT

IM ÜBERBLICK		LAGEBERICHT		EINZELABSCHLUSS NACH IFRS	
Inhalt	2	Grundlagen des Unternehmens	30	Gewinn- und Verlustrechnung	59
Profil	3	Wirtschaftsbericht	35	Gesamtergebnisrechnung	59
INTERVIEW	5	Weitere rechtliche Angaben	47	Bilanz	60
		Risiko- und Chancenbericht	50	Kapitalflussrechnung	61
		Prognosebericht	56	Eigenkapitalveränderungsrechnung	61
UNTERNEHMEN				Anhang	62
Bericht des Aufsichtsrats	13			WEITERE ANGABEN	
Vorstand und Aufsichtsrat	17			Versicherung der gesetzlichen Vertreter	89
Nachhaltigkeit	18			Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	90
Die HAMBORNER-Aktie	21				
Transparente Berichterstattung nach EPRA	25				

Weiterführende Informationen



Verweis auf ergänzende Inhalte auf unserer Homepage



Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts



Zurück zum Inhalt

PROFIL

Die HAMBORNER REIT AG ist Bestandshalter eines bundesweit verteilten Gewerbeimmobilienportfolios und setzt den Fokus auf die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterlöse. Langjährige Erfahrung, eine wertorientierte Strategie sowie ein hoch engagiertes und qualifiziertes Team bilden dabei die beste Voraussetzung, um das Unternehmen erfolgreich in die Zukunft zu führen.

90,3 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN

48,6 MIO. €

FUNDS FROM OPERATIONS

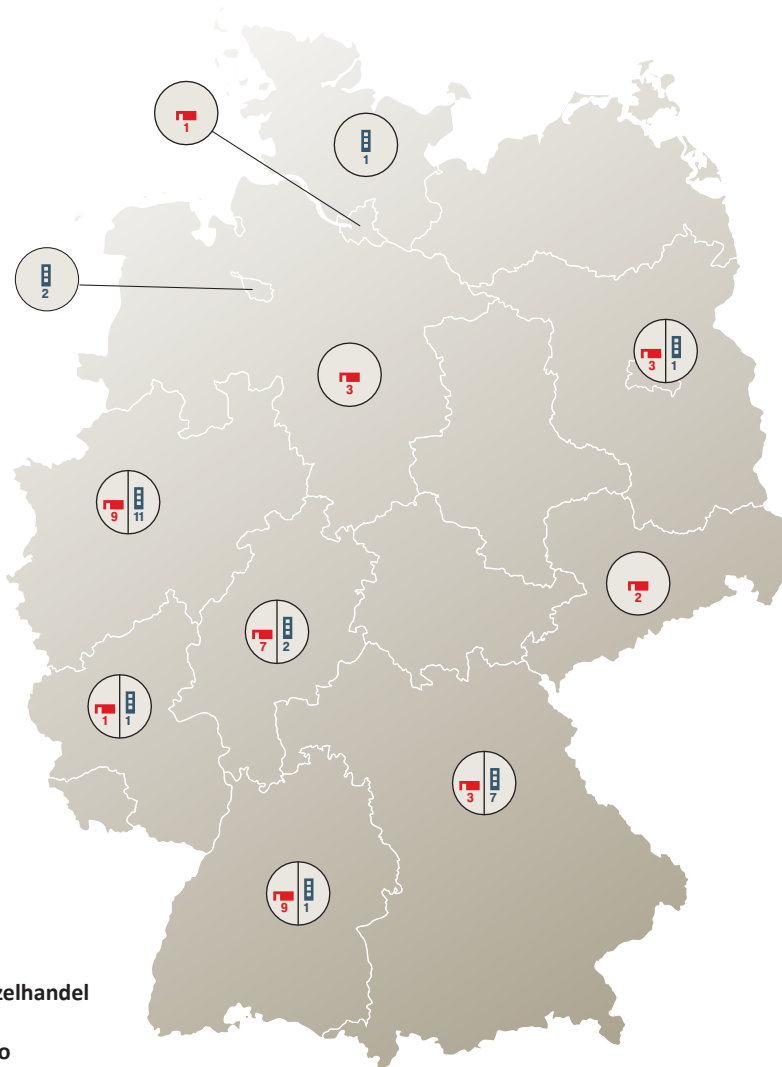
KENNZAHLEN

IN T€	2025	2024	2023
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten	90.321	92.987	91.121
Nettomieteinnahmen	73.753	74.977	75.977
Betriebsergebnis	23.161	24.727	11.117
Finanzergebnis	-12.627	-12.790	-12.306
EBITDA	63.225	68.702	67.496
EBIT	25.115	29.060	11.646
Funds from Operations (FFO)	48.644	51.579	54.661
Ergebnis der Periode	12.488	16.270	-660
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.954	4.333	529
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	1.062.477	1.133.474	1.160.801
Langfristige Vermögenswerte	1.002.325	1.050.961	1.114.083
Eigenkapital	384.645	411.166	434.118
Eigenkapitalquote	in % 36,2	36,3	37,4
REIT-Eigenkapitalquote	in % 54,7	55,2	55,1
EPRA Loan to Value (LTV)	in % 44,3	43,7	43,5
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,15	0,20	-0,01
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,60	0,63	0,67
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €		
Höchstkurs	6,69	7,00	7,75
Tiefstkurs	4,27	6,26	6,07
Jahresschlusskurs	4,48	6,30	6,81
Dividende je Aktie	in € 0,39 ¹	0,48	0,48
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in % 8,7	7,6	7,0
Kurs-FFO-Verhältnis	7,50	9,94	10,13
Marktkapitalisierung	364.744	512.463	553.948
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte	64	66	67
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.348.530	1.441.010	1.471.000
EPRA Leerstandsquote	3,5	2,8	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,3	5,8	6,4
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)	738.136	796.348	814.929
Net Asset Value je Aktie	in € 9,07	9,79	10,02
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	738.107	796.291	814.629
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 9,07	9,79	10,01
Anzahl der Mitarbeitenden einschließlich Vorstand	59	55	49

¹ Vorschlag an die Hauptversammlung 2026

INVESTITIONSFOKUS

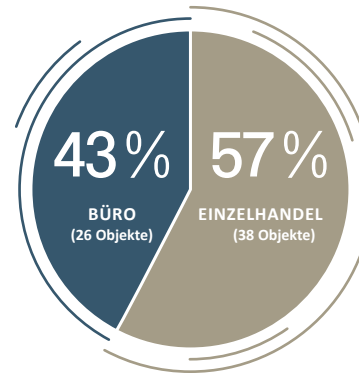
 Mehr erfahren



 Einzelhandel
 Büro

PORTFOLIOSTRUKTUR

NACH VERKEHRSWERT



UNSERE STÄRKEN

- Ertragsstarkes und diversifiziertes Immobilienportfolio
- Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
- Starker Fokus auf ESG- und Zukunftsthemen
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Starkes internes Asset- und Property-Management
- Konstant hohe Vermietungsquote
- Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- Attraktive Dividendenpolitik

VERMIETUNGSQUOTE

96,5 %

Ø RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

5,3 JAHRE



MITARBEITENDE

59

VORSTAND IM INTERVIEW

Das Jahr 2025 war wiederum geprägt von schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, regulatorischen Anforderungen sowie der fortschreitenden Transformation und Digitalisierung, die die Immobilienbranche in vielerlei Hinsicht gefordert haben. Die HAMBORNER REIT AG hat in diesem anspruchsvollen Umfeld ihre Leistungsfähigkeit erneut unter Beweis gestellt und wichtige Grundlagen geschaffen, um ihre Aktivitäten künftig noch robuster, effizienter und zukunftsfähiger zu gestalten. Im Interview geben die Vorstände Niclas Karoff und Sarah Verheyen Einblicke in die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, die operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2025, zentrale organisatorische Themen sowie die Anpassung der strategischen Ausrichtung der HAMBORNER REIT AG ab 2026.

SARAH VERHEYEN UND
NICLAS KAROFF

„Objektqualität war immer relevant – heute ist sie das maßgebliche Differenzierungsmerkmal.“

SARAH VERHEYEN

Wie haben sich die Immobilienmärkte im Jahr 2025 entwickelt und welche strukturellen Trends prägen die zukünftige Ausrichtung der Branche?

N. KAROFF: Das Geschäftsjahr 2025 war sowohl gesamtwirtschaftlich als auch für die Immobilienbranche weiterhin von einem anspruchsvollen Marktumfeld geprägt. Die Unsicherheiten und strukturellen Herausforderungen der Vorjahre setzten sich fort und führten zu einer spürbaren Zunahme der Komplexität entlang der Wertschöpfungskette von Immobilienunternehmen.

Diese Entwicklung zeigt sich heute in diversen operativen Bereichen – von der Bewirtschaftung über das Transaktionsgeschäft bis hin zur Finanzierung. So haben sich Transaktions- und Finanzierungsprozesse teils deutlich verlängert. Entscheidungsfindungen dauern länger, Kosten- und Ertragsannahmen werden intensiver hinterfragt und die Entwicklung ganzheitlicher Objektstrategien ist komplexer geworden. Diese Beobachtungen spiegeln sich 2025 in einem insgesamt verhaltenen und selektiveren Marktumfeld wider.

Unverändert hoch blieb dabei der regulatorische Anspruch. Trotz punktueller Erleichterungen auf europäischer Ebene ist die regulatorische Dichte weiterhin erheblich und prägt das operative Tagesgeschäft in umfangreicher Form. Anforderungen insbesondere in den Aufgabenbereichen Berichterstattung, Nachhaltigkeit und Compliance binden signifikante personelle und organisatorische Ressourcen.

S. VERHEYEN: Mit Blick auf die Immobilienmärkte war das Jahr 2025 von einer fortschreitenden Marktberreinigung und einer klaren Differenzierung geprägt. Die Marktentwicklung verlief nicht einheitlich, sondern zunehmend selektiv. Es zeigte sich eine deutliche Spreizung zwischen gut positionierten Bestandsobjekten und Immobilien mit strukturellen Schwächen.

Objekte mit modernen Nutzungskonzepten, attraktiver Lage und wirtschaftlich tragfähiger Struktur wiesen weiterhin eine stabile Nachfrage auf, während qualitativ weniger hochwertige Immobilien spürbar unter Druck gerieten.

Nach unserer Einschätzung wird sich diese Differenzierung weiter verstärken. Für die künftige Entwicklung erwarten wir, dass Qualität noch stärker zum entscheidenden Faktor für Vermietbarkeit, Investitionsfähigkeit und Finanzierung wird.

Für uns als langfristig orientierten Bestandshalter bedeutet diese Entwicklung vor allem, die Qualität unseres Portfolios kontinuierlich weiterzuentwickeln und Immobilien aktiv an veränderte Nutzeranforderungen anzupassen. Gutes Asset Management, gezielte Investitionen in Gebäudequalität sowie die langfristige Wettbewerbsfähigkeit unserer Standorte gewinnen dadurch weiter an Bedeutung.

DIVIDENDENVORSCHLAG
AN DIE HV AM 3. JUNI 202639
CENT JE AKTIEWie zufrieden sind Sie mit den operativen Ergebnissen
im Geschäftsjahr 2025?

N. KAROFF: Operativ ziehen wir insgesamt eine positive Bilanz. Unter den beschriebenen herausfordernden Bedingungen haben wir unser Kerngeschäft erneut stabil und verlässlich fortgeführt. Unsere Mieterlöse erwiesen sich als belastbar und entwickelten sich planmäßig.

Ungeachtet der bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 prognostizierten erhöhten Kostenbelastungen konnten wir durch diszipliniertes Aufwands- und Ertragsmanagement Funds from Operations in Höhe von 48,6 Mio. € erzielen und damit unsere ursprüngliche Ergebnisprognose von 44,0 bis 46,0 Mio. € übertreffen.

Dabei stand das Jahr insbesondere im Zeichen einer weiteren Stärkung der operativen Strukturen als Voraussetzung für die weitere Entwicklung und nachhaltige Wachstumsfähigkeit unseres Unternehmens.

Daneben haben wir im Jahr 2025 unsere Dividendenpolitik weiterentwickelt und einen Ausschüttungskorridor von 60 bis 70 % des FFO festgelegt. Für die Hauptversammlung 2026, die am 3. Juni 2026 wiederum in Präsenz, jedoch erstmalig auf dem ruhr tech kampus in Essen stattfindet, schlagen wir eine Ausschüttungsquote von 65 % bzw. eine Dividende von 0,39 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 8,7 % bezogen auf den

Schlusskurs unserer Aktie vom 31.12.2025. Es bleibt unser Anspruch, unseren Aktionärinnen und Aktionären auch künftig eine attraktive Dividende zu bieten – stets im Einklang mit der jeweiligen Ergebnislage, den Marktbedingungen, möglichen Investitionschancen sowie einer angemessenen Total-Return-Orientierung.

In welchen Bereichen haben Sie Fortschritte erzielt?

S. VERHEYEN: Rückblickend haben wir nicht nur unsere personellen Kapazitäten und unser fachliches Know-how gezielt erweitert, sondern insbesondere im Bereich der Bewirtschaftung deutliche Fortschritte erzielt. Ein zentraler Schritt war die signifikant verbesserte Transparenz über Erträge, Kosten sowie ESG-relevante Kennzahlen. Die damit verbundene höhere Datenqualität stärkt unsere Steuerungsfähigkeit und ermöglicht fundiertere Entscheidungen – sowohl im operativen Tagesgeschäft als auch auf strategischer Ebene.

Durch gezielte Investitionen und aktive Steuerungsmaßnahmen haben wir darüber hinaus die Qualität unseres Portfolios weiter verbessert. Dies spiegelt sich unter anderem in der stabilen Vermietungsquote und der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge sowie einer erfreulich hohen Verbleibquote unserer Mieter wider. Gleichzeitig weist das Portfolio eine geringe Volatilität im Cashflow auf, was die Resilienz unserer Ertragsbasis bestätigt.

Welche Vorhaben konnten Sie nicht umsetzen und aus
welchen Gründen?

S. VERHEYEN: Herausfordernd blieb die weiterhin verhaltene Dynamik auf den Investitionsmärkten, an die wir ursprünglich positivere Erwartungen geknüpft hatten. Vor diesem Hintergrund haben wir uns nicht von Markterwartungen oder Abschlussdruck leiten lassen, sondern bewusst Zurückhaltung geübt und konsequent an unserer Kapital- und Risikodisziplin festgehalten. Entsprechend haben wir im Geschäftsjahr 2025 auf Immobilienankäufe verzichtet, bei denen Rendite und Risikoprofil nicht im Einklang mit unserer

strategischen Ausrichtung standen, und uns auf gezielte Investitionen in unseren Gebäudebestand fokussiert.

Bei mehreren bestehenden Ankaufsoportunitäten haben wir uns – teilweise auch in einem fortgeschrittenen Stadium kurz vor Vertragsunterzeichnung – gegen einen Erwerb entschieden. Hintergrund war, dass im Zuge der Ankaufsprüfungen zusätzliche Erkenntnisse zur Ertragsqualität, zum Investitionsbedarf oder zu Risiken gewonnen wurden, die die Attraktivität der jeweiligen Objekte aus Rendite-/ Risikogesichtspunkten relativiert haben.

Diese Entscheidungen spiegeln zugleich die zuvor angesprochene deutlich gestiegene Komplexität von Transaktionsprozessen wider. Prüfungen sind zeitintensiver geworden und nicht immer können alle relevanten Informationen seitens der Verkäufer frühzeitig oder vollständig bereitgestellt werden. In solchen Fällen entwickeln sich Bewertungsgrundlagen erst im Verlauf der Prüfung, was eine Anpassung oder bedauerlicherweise auch den Abbruch von Transaktionen erforderlich macht.

Aus heutiger Sicht war diese konsequente Zurückhaltung richtig. Sie unterstreicht unsere Kapitaldisziplin und unseren Anspruch, ausschließlich Investitionen zu tätigen, die den Wert und die Stabilität des Gesamtportfolios nachhaltig steigern.

**„Rendite- und Risiko-
profil bleibt zentrales
Kriterium für Investi-
tionsentscheidungen.“**

SARAH VERHEYEN

Wie hat sich der Wert des Bestandsportfolios entwickelt und welche Erkenntnisse ergeben sich aus dem jüngsten Bewertungsprozess?

N. KAROFF: Nach vielen Jahren vertrauensvoller Zusammenarbeit mit Jones Lang LaSalle und auf Basis einer umfassenden Marktsondierung haben wir uns im Geschäftsjahr 2025 entschieden, die Bewertung unseres Immobilienportfolios erstmals durch das Beratungsunternehmen Savills vornehmen zu lassen. Mit diesem Wechsel verfolgten wir das Ziel, eine zusätzliche, unabhängige Bewertungsperspektive auf unser Portfolio zu erhalten, den Bewertungsprozess weiter zu schärfen und die hohe Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern auch künftig sicherzustellen.

Die Ergebnisse bestätigen unsere grundsätzliche Einschätzung, dass das Portfolio insgesamt gut positioniert ist. Nach den deutlichen Wertminderungen – insbesondere im Jahr 2023 – zeichnete sich im Jahr 2024 eine Stabilisierung der Portfoliowerte ab. Aus der Erstbewertung durch Savills im Jahr 2025 resultierten weitere, überwiegend objektspezifische Wertanpassungen, die im Wesentlichen auf die Marktentwicklung sowie auf erhöhten Investitionsbedarf an einzelnen Immobilienstandorten zurückzuführen sind. Insgesamt beliefen sich die Wertminderungen im Jahr 2025 auf rund 4,6 %.

Die verzeichnete Wertveränderung ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung einzuordnen. Sie folgt den marktüblichen Anpassungen infolge veränderter Rahmenbedingungen und Renditeanforderungen sowie eines weiterhin verhaltenen Transaktionsumfelds.

Wie steht es um das Finanzierungsgeschäft in diesem herausfordernden Marktumfeld

N. KAROFF: Auf der Finanzierungsseite ist unsere Gesellschaft weiterhin sehr solide aufgestellt. Der Verschuldungsgrad liegt mit 44,3 % auf komfortablem Niveau. Nach der planmäßigen Rückführung der letzten verbliebene Tranche unseres im Jahr 2018 emittierten

„Finanzierungen erfordern hohe Transparenz und klare Datenbasis.“

NICLAS KAROFF

Schuldscheindarlehen setzen sich die bestehenden Finanzverbindlichkeiten nunmehr ausschließlich aus grundpfandrechtlich besicherten Darlehen zusammen.

Klassische Bankkredite stellen für uns auch weiterhin die verlässlichste und kosteneffizienteste Form der Finanzierung dar. Sie ermöglichen eine klare Struktur, hohe Planungssicherheit sowie vergleichsweise attraktive Konditionen und passen damit gut zu unserem langfristig ausgerichteten Geschäftsmodell. Vor dem Hintergrund unseres defensiven Finanzierungsansatzes und der stabilen Vermögensbasis sehen wir uns mit dieser Finanzierungsform weiterhin gut und nachhaltig positioniert.

Mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld spielen Finanzierungsthemen jedoch weiterhin eine zentrale Rolle. Das Zinsumfeld zeigte sich im Jahresverlauf 2025 insgesamt stabilisiert, blieb jedoch unterjährig volatil. Der Finanzierungsmarkt war zuletzt durch eine selektivere Kreditvergabe sowie zusätzliche Reporting- und Offenlegungspflichten geprägt. Fremdkapitalgeber legen heute noch stärkeres Augenmerk auf belastbare Geschäftsmodelle, nachhaltig



stabile Cashflows und eine hohe Qualität sowie Verfügbarkeit von nachhaltigkeitsbezogenen Daten. Gleichzeitig haben sich die Prozesslaufzeiten teils deutlich verlängert.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass erfolgreiche Finanzierungen noch stärker eine hohe Transparenz und klare Datenbasis bedingen. Verlässliche Kennzahlen, nachvollziehbare Vermietungs- und Investitionskonzepte und eine professionelle Vorbereitung der Prozesse sind hierbei besonders wichtige Bestandteile.

Die HAMBORNER REIT AG ist in diesem Bereich traditionell sehr gut aufgestellt. Unser kontinuierlicher und vertrauensvoller Austausch mit den Finanzierungspartnern, ein valide und umfangreiche Datengrundlage sowie unsere zuletzt erzielten Fortschritte im Bereich des Nachhaltigkeitsmanagements bilden die Grundlage dafür, Refinanzierungsprozesse auch in Zukunft frühzeitig, strukturiert und erfolgreich umzusetzen.

Wo steht HAMBORNER aktuell im Bereich ESG?

N. KAROFF: Der Themenbereich Nachhaltigkeit bzw. ESG hat sich in den vergangenen Jahren zu einem integralen Bestandteil von Investitions-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungsentscheidungen entwickelt. Auf operativer Ebene haben wir bereits erhebliche Fortschritte erzielt, die sich in den Kennzahlen bislang nur teilweise widerspiegeln. Viele Maßnahmen und Projekte entfalten ihre Wirkung erst über mehrere Berichtszyklen – wir setzen daher konsequent auf Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und messbare Effekte. Kurzum: Die Wirksamkeit der Maßnahmen steht im Vordergrund.

Ein Beispiel aus der Praxis hierfür ist der Ausbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität an unseren Standorten. Durch die Kooperation mit Betreibern von Ladeparks eröffnen sich für HAMBORNER neue Nutzungsmöglichkeiten und wirtschaftliche Perspektiven. Die Initiative trägt zudem zur weiteren Steigerung der Standortattraktivität unserer Immobilien bei und stärkt deren langfristige Wettbewerbsfähigkeit.

-20 %

RÜCKGANG DER ENERGIE-
BEDINGTEN EMISSIONEN AUF
PORTFOLIOEBENE

Darüber hinaus haben wir auf einer Reihe von Immobilien bereits Photovoltaik-Anlagen installiert. Weitere Anlagen befinden sich in der Umsetzung oder Prüfung mit einem ausgewählten Partner, der sich um die Installation und den Betrieb neuer Anlagen kümmert. So werden über die nächsten Jahre sukzessive geeignete Standorte mit Solarenergie ausgestattet und Mieter direkt mit nachhaltig produziertem Strom versorgt.

Die sukzessive Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien stellt ein zentrales Element unserer Dekarbonisierungsstrategie dar. Bis 2045 wollen wir unsere Treibhausgasemissionen auf Unternehmensebene auf netto null senken. Ein zentraler Meilenstein ist die Halbierung der energiebedingten Emissionen in unserem Portfolio bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2021. Ein Blick auf unsere CO₂-Bilanz zeigt, dass wir bei der Reduktion der energiebedingten Emissionen bereits deutliche Fortschritte erzielt haben: 2024 lagen diese auf Portfolioebene bei 45,1 kg CO₂e pro Quadratmeter und damit rund 20 % unter dem Ausgangswert von 2021. Mit diesem Erfolg bewegen wir uns wie in den Vorjahren klar unter dem Grenzwert unseres definierten Reduktionspfads. Ein starkes Ergebnis, das die Wirkung der gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern umgesetzten Einsparmaßnahmen unterstreicht.

„Operativ sind wir bereits
deutlich weiter, als reine
Kennzahlen zeigen.“

NICLAS KAROFF

Wie wirken sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Ihre Mieter und das Vermietungsgeschäft aus, und welche Veränderungen bei den Anforderungen der Mieter beobachten Sie?

S. VERHEYEN: Die veränderten Rahmenbedingungen gehen natürlich nicht spurlos an unseren Mietern vorbei. Steigende Zinsen, Inflation und die verhaltene Konjunktur beeinflussen die Investitions- und Flächenplanung der Unternehmen. Insgesamt entwickeln sich unsere Mieter jedoch sehr stabil. Ungeachtet dessen unterliegen die Vermietungsmärkte für Gewerbeimmobilien derzeit strukturellen Veränderungen, die sich unmittelbar auf unser operatives Geschäft auswirken.

Im Einzelhandel spielt die Objektlage weiterhin eine entscheidende Rolle für den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Gleichzeitig setzen die Einzelhändler verstärkt auf eine Modernisierung ihrer Konzepte. Dieser strukturelle Wandel macht Vermietungen anspruchsvoller wie auch investitionsintensiver und erfordert zunehmend individuelle Lösungen. Standardisierte Prozesse greifen heute weniger als früher. Im Bürosektor führt der fortschreitende Trend zu hybriden Arbeitsmodellen zu einem erhöhten Bedarf an hochwertigen, flexiblen und effizient nutzbaren Flächen an zentralen, gut angebundenen Standorten.

Für uns als Bestandhalter bedeutet dies, dass wir unsere Immobilien individuell weiterentwickeln, Flächen optimieren und durch Investitionen in die digitale und energetische Infrastruktur die Attraktivität unserer Standorte sowohl für Mieter als auch für Kunden kontinuierlich weiter steigern. Dabei profitieren wir einmal mehr von unserer Nähe zur Immobilie und zum Mieter, die wir – unterstützt durch Optimierungen auf organisatorischer und prozessualer Ebene – auch in Zukunft weiter ausbauen werden. So leisten wir einen wichtigen Beitrag, damit unsere Mieter langfristig erfolgreich agieren können und gestalten unser Vermietungsgeschäft widerstandsfähig und zukunftsorientiert.

Der Umbau Ihrer Organisation, die Begriffe Transformation und Digitalisierung waren sicherlich auch im Jahr 2025 wieder ein zentrales Thema bei HAMBORNER. Wo stehen Sie und sehen Sie Erfolge?

S. VERHEYEN: Wir sind im Umbau unserer Organisation deutlich vorangekommen. Strukturen, Prozesse und Verantwortlichkeiten sind klarer definiert, was Transparenz und Steuerbarkeit erheblich erhöht und sich positiv auf die Effizienz auswirkt. Digitalisierung ist dabei ein zentraler Baustein dieser Transformation. Wir setzen digitale Lösungen gezielt ein, um operative Entscheidungen zu verbessern, Prozesse effizienter zu gestalten und unsere Steuerungsfähigkeit weiter zu erhöhen. Dabei steht für uns nicht das einzelne Tool im Vordergrund, sondern der messbare Nutzen im Tagesgeschäft etwa durch bessere Datenanalysen, effizientere Prozesssteuerung oder die Unterstützung unserer Teams bei der Entscheidungsfindung.

Parallel entwickeln wir unsere Teams weiter: Auch die Anforderungen an Qualifikationen und Rollenprofile verändern sich deutlich. Teammitglieder müssen heute wesentlich digitaler, analytischer und interdisziplinärer arbeiten als früher. Besonders gefragt sind hohe digitale Kompetenz, Umgang mit KI-basierten Tools, Kenntnisse in Datenanalyse und ESG-Reporting, technisches Verständnis, Fähigkeit, komplexe Themen schnell zu erfassen sowie eine generelle Veränderungsbereitschaft und Lernagilität.

Ein Beispiel: Früher reichte im Asset Management oft klassisches betriebswirtschaftliches Know-how. Heute braucht man zusätzlich IT-Verständnis, Datenkompetenz und Basiswissen über regulatorische Anforderungen.

Unser gesamtes Team bei HAMBORNER hat in den vergangenen Monaten mit viel Anstrengung und Motivation eine große und sehr erfolgreiche Weiterentwicklung durchlaufen und auf die wir sehr stolz sind.

N. KAROFF: Die Herausforderungen, vor denen wir im Bereich Transformation standen und stehen, betreffen aber nicht nur die HAMBORNER REIT AG, sondern die Immobilienbranche übergreifend. Viele Unternehmen sehen sich mit vergleichbaren Aufgaben konfrontiert. Geänderte Rahmenbedingungen machen es in höherem Maß erforderlich, Geschäftsmodelle, Prozesse und Organisationsstrukturen zu validieren bzw. weiterzuentwickeln, um auch künftig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Wir sind überzeugt, dass wir frühzeitig auf die Herausforderungen reagiert haben. Dieser Prozess hat nicht zuletzt viel Kraft gekostet, war aber zwingend erforderlich, um HAMBORNER langfristig stabil und zukunftsfähig aufzustellen. Die konsequente Transformation erlaubt uns, auf Marktveränderungen schneller zu reagieren und gleichzeitig die Leistungsfähigkeit unserer Organisation nachhaltig zu steigern.

Sie haben im Februar 2026 eine Anpassung der Unternehmensstrategie angekündigt. Was hat Sie dazu bewegt?

N. KAROFF: Wie bereits beschrieben, stehen die Akteure am Immobilienmarkt vor sich stetig verändernden Rahmenbedingungen

und Herausforderungen. Während sich der Markt für Nahversorgungsimmobilien dabei unserer Meinung nach weiterhin durch vergleichsweise hohe Stabilität und attraktive Zukunftsaussichten auszeichnet, sehen wir im deutschen Büromarkt tiefgreifende strukturelle Veränderungen mit entsprechenden ökonomischen Auswirkungen, getrieben durch neue Arbeitsmodelle, Digitalisierung und veränderte Flächenanforderungen. Diese Entwicklungen beeinflussen nachhaltig die Anforderungen an Bürostandorte und damit auch Rendite-Risiko-Profile.

Ein solch dynamisches Umfeld erfordert daher, auch bisher erfolgreiche Strategien regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund haben wir unsere Unternehmensstrategie kürzlich geschärft.

Zukünftig konzentrieren wir unsere wachstumsorientierten Aktivitäten konsequent auf Einzelhandelsimmobilien der Nahversorgung sowie auf Baumärkte. Dabei können wir auf unsere langjährige Expertise und ein starkes Netzwerk aufbauen. Zentrales Kernelement bleiben hochwertige Core-Immobilien mit stabilen Erträgen, ergänzt um ausgewählte Core-Plus-Objekte und eine gezielte Beimischung von Immobilien mit Manage-to-Core-Profil.

S. VERHEYEN: Die strategische Weiterentwicklung spiegelt sich insbesondere in der künftigen Struktur unseres Portfolios wider. So passen wir unser Ankaufrisprofil an, indem der regionale Fokus um attraktive Mittel- und Oberzentren sowie versorgungsstarke ländliche Standorte erweitert wird und wir uns zugleich auch für kleinere Objekte unter 10 Millionen Euro öffnen.

Zudem beabsichtigen wir, die Mieterstruktur weiter zu diversifizieren – insbesondere durch zusätzliche Angebote im Bereich der sogenannten „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG), beispielsweise Tiernahrung, die sich unter anderem durch schnellen Warenumschlag und hohe Verkaufszahlen auszeichnen.

FAST-MOVING CONSUMER GOODS (FMCG)

Fast-Moving Consumer Goods sind Produkte, die sich durch hohe Verkaufszahlen, einen schnellen Lagerumschlag und vergleichsweise geringe Kosten auszeichnen. Zu diesen Gütern gehören wichtige Alltagsgegenstände wie Lebensmittel und Getränke, Hygieneartikel, Reinigungsmittel und andere Haushaltsprodukte, die auf die Bedürfnisse der Verbraucher zugeschnitten sind.

Im Zuge dieser strategischen Schärfung planen wir außerdem, den Büroanteil unseres Portfolios mittelfristig auf etwa 10 bis 20 % zu reduzieren. Dies erfolgt wert- und ergebnisorientiert durch selektive Verkäufe sowie durch eine Reallokation von Kapital in passende Einzelhandelsimmobilien.

Die Weiterentwicklung unserer Strategie ist dabei eng mit unserer Kapitalallokation verbunden. Ziel ist es, unser Portfolio schrittweise noch stärker auf Nutzungsarten auszurichten, die sich durch stabile Nachfrage, resiliente Geschäftsmodelle unserer Mieter sowie langfristig planbare Cashflows auszeichnen.

Welchen Ausblick geben Sie uns für die kommenden Monate?

S. VERHEYEN: Mit Blick auf unsere Immobilien steht das Geschäftsjahr 2026 – trotz der Anpassung unserer Portfoliostrategie – klar im Zeichen der konsequenten Weiterentwicklung des gesamten Bestands. Unabhängig von der zeitlichen Umsetzung geplanter Veräußerungen werden wir im Portfolio verbleibende Objekte aktiv managen und gezielt in Qualität, Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit investieren. Unsere Prioritäten liegen daher in den kommenden zwölf Monaten neben der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung insbesondere auf der operativen Optimierung des Bestands, einer nachhaltigen Vermietungsleistung sowie der Sicherung unserer finanziellen Stabilität.

N. KAROFF: Unsere Erwartungen für das Geschäftsjahr 2026 stehen weiterhin im Kontext eines herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds und einer anhaltenden Unsicherheit auf den Immobilien- und Vermietungsmärkten. Wir rechnen mit Miet- und Pächterlösen zwischen 87,5 und 89,5 Mio. Euro. Der erwartete Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den bereits 2025 umgesetzten selektiven Objektverkäufen im Rahmen unserer strategischen Portfoliosteuerung.

„Wir fokussieren uns stärker auf den Bereich Einzelhandel und reduzieren den Büroanteil mittelfristig auf 10-20% des Portfoliovolumens.“

SARAH VERHEYEN UND
NICLAS KAROFF



Hinsichtlich des operativen Ergebnisses (FFO) erwarten wir ein Resultat innerhalb einer Spanne zwischen 38,0 und 42,0 Mio. Euro. Neben den geringeren Mieterträgen dürften hierbei insbesondere höhere Aufwendungen für Instandhaltungs- und Ausbaukosten sowie ein wieder normalisierter Leistungsumfang unserer Facility-Management-Partner belastend wirken. Zudem führen Refinanzierungen und die Entwicklung des Personalbestands zu Erhöhungen der entsprechenden Aufwendungen.

Für weiterführende und detaillierte Erläuterungen zu den zugrunde liegenden Annahmen möchte ich an dieser Stelle auf den Prognosebericht auf **Seite 56 f.** dieses Geschäftsberichts verweisen.

Ein Wort zum Abschluss dieses Interviews?

S. VERHEYEN: Für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der HAMBORNER REIT AG gehen wir diesen Weg bewusst und mit Zuversicht – und freuen uns, wenn Sie uns auch weiterhin auf diesem Kurs begleiten.

N. KAROFF: Wir sind überzeugt, dass in Zeiten struktureller Veränderungen strategische Klarheit, operative Performance und konsequente Kapitaldisziplin entscheidend sind und richten unsere Entscheidungen konsequent an diesen Prinzipien aus.

UNTER- NEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	13
Vorstand und Aufsichtsrat	17
Nachhaltigkeit	18
Die HAMBORNER-Aktie	21
Transparente Berichterstattung nach EPRA	25

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für die HAMBORNER REIT AG geprägt von einer weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage, einem anspruchsvollen Marktumfeld in der Immobilienbranche sowie von umfangreichen transformatorischen Entwicklungen innerhalb des Unternehmens. Trotz dieser Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft ihre operative Stabilität gewahrt und wichtige Weichen im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung gestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im abgelaufenen Geschäftsjahr eng begleitet, seine Arbeit überwacht und die Geschäftsführung in allen wesentlichen Angelegenheiten beraten.

ÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Rahmen der turnusmäßigen Neuwahl haben die Arbeitnehmer der Gesellschaft am 5. Juni 2025 ihre Vertreter Frau Mechthilde Dordel und Frau Ulrike Glasik in ihrem Amt als Arbeitnehmervertreterinnen im Aufsichtsrat bestätigt sowie Frau Melanie Tischmeyer neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der Hauptversammlung am 26. Juni 2025 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats, gestützt auf eine entsprechende Empfehlung des Präsidial- und Nominierungsausschusses, Frau Martina Williams für die ausscheidende Frau Christel Kaufmann-Hocker in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Dem Vorschlag ging ein strukturierter Auswahlprozess unter Einbeziehung eines externen Personalberaters voraus. Zudem empfahl der Aufsichtsrat der Hauptversammlung, die erneut kandidierenden Mitglieder Herrn Claus-Matthias Böge, Frau Maria Teresa Dreö-Tempsch, Herrn Rolf Glessing, Herrn Ulrich Graebner sowie Herrn Dr. Andreas Mattner zur

Wiederwahl in den Aufsichtsrat zu nominieren; alle Anteilseignervertreter wurden durch die Hauptversammlung in ihren Ämtern bestätigt.

An dieser Stelle spricht der Aufsichtsrat Frau Christel Kaufmann-Hocker sowie auch Herrn Klaus Hogeweg, der bis zum Amtsantritt der neu gewählten Arbeitnehmervertreterinnen im Juni Mitglied des Aufsichtsrats war, seinen Dank für ihre stets konstruktive Mitarbeit in Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss aus.

Im Zusammenhang mit der Vorstandsvergütung befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr unter Einbindung eines externen Beraters intensiv mit der Weiterentwicklung des Vorstandsvergütungssystems. Im April erfolgte in diesem Zuge eine Anpassung der bestehenden Dienstverträge.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Entwicklungen informiert. Dies erfolgte sowohl schriftlich als auch mündlich in den Sitzungen. Der Informationsumfang umfasste insbesondere die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowie deren strategische Ausrichtung einschließlich der Budget- und Mittelfristplanung, wesentliche Wertveränderungen im Immobilienportfolio, die Veräußerungs- und Akquisitionsaktivitäten, Fortschritte im Rahmen der Transformations- und Digitalisierungsinitiativen, ESG-bezogene Aktivitäten einschließlich CSRD sowie die Personal- und Organisationsentwicklung.



Dr. Andreas Mattner
Aufsichtsratsvorsitzender
der HAMBORNER REIT AG

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus das gesamte Jahr über in kontinuierlichem Austausch mit dem Vorstandsvorsitzenden, um sich über die Geschäftsentwicklung und bedeutende Vorgänge zu informieren.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt sechs Sitzungen des Aufsichtsrats, davon eine virtuelle Sitzung, statt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat mehrere Beschlüsse außerhalb einer Sitzung im Rahmen von Umlaufbeschlussverfahren gefasst.

Gemäß der Empfehlung D.11 des Deutschen Corporate Governance Kodex haben einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr individuelle Fort-, Zertifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt. Diese betrafen unter anderem die Themenbereiche Nachhaltigkeit bzw. ESG, Aufsichtsratsarbeit sowie Bilanzierung.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT IM AUFSICHTSRATSPLENUM

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr turnusmäßig zusammen. In sämtlichen Sitzungen stellte der Vorstand ausführlich relevante Themen vor, die sodann gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert wurden.

In seiner ersten Sitzung am 6. Januar 2025 kam der Aufsichtsrat ohne den Vorstand zur Erörterung der Mittelfristplanung 2026–2029 sowie strategischer Themen zusammen. Hieraus resultierende Hinweise wurden dem Vorstand zur weiteren Bearbeitung übergeben. In der Sitzung am 6. Februar 2025 stellte sich die Kandidatin für die Nachbesetzung als Aufsichtsratsmitglied, Frau Martina Williams, dem Gremium vor. Zudem wurde das aktualisierte Vorstandsvergütungssystem beschlossen.

In der Bilanzsitzung am 10. April 2025 billigte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer den handelsrechtlichen Jahresabschluss und den IFRS-Einzelabschluss

2024. In diesem Zusammenhang stimmte er dem Gewinnverwendungsvorschlag sowie dem Vergütungsbericht zu und verabschiedete die Erklärung zur Unternehmensführung. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung ausführlich mit der Anpassung der Dividendenpolitik.

Ein besonderer Schwerpunkt der Sitzungen im Juni, August und Dezember lag auf der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Der Aufsichtsrat unterstützte das Ziel, das Unternehmen organisatorisch noch stärker an dem Immobilienbetrieb und der Wachstumsstrategie auszurichten. In der Sitzung im August befasste sich das Gremium darüber hinaus mit Auswirkungen der transformatorischen Veränderungen aus Perspektive der Belegschaft.

Im Rahmen der Sitzung im Dezember konzentrierte sich der Aufsichtsrat auf das Budget 2026 und die Mehrjahresplanung 2027 – 2030.

BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss befasste sich schwerpunktmäßig mit der Weiterentwicklung des Vorstandsvergütungssystems, der Anpassung der Vorstandsverträge, der Nachbesetzung im Aufsichtsrat sowie den variablen Vorstandszielen. Darüber hinaus analysierte er im Oktober 2025 die Ergebnisse interner Mitarbeiterbefragungen und empfahl Maßnahmen zur Unterstützung des Transformationsprozesses.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss erörterte in seinen Sitzungen die Jahresabschlüsse 2024, den Halbjahresbericht 2025, die Mitteilungen zum ersten und dritten Quartal 2025, die Umsatz- und Ergebnisprognosen sowie die wesentlichen Kosten- und Ergebnisentwicklungen. Weitere Schwerpunkte bildeten der Revisionsbericht 2024, die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems und die Festlegung der Prü-

fungsschwerpunkte 2025. Der Ausschuss empfahl der Hauptversammlung die erneute Bestellung von PwC zum Abschlussprüfer.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss befasste sich im Geschäftsjahr 2025 intensiv mit den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gesellschaft, u. a. hinsichtlich der Weiterentwicklung diesbezüglicher Regelungen in Gewerbemietverträgen, relevanten Berichterstattungsthemen sowie den ESG-Anforderungen von Kreditinstituten.

TEILNAHME AN DEN SITZUNGEN

Von insgesamt 18 Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. seiner Ausschüsse im Berichtsjahr wurden zehn Sitzungen ausschließlich in virtueller Form durchgeführt. Die durchschnittliche Teilnahmequote sämtli-

cher Mitglieder des Aufsichtsrats an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse lag im Berichtszeitraum bei 98 %. Dabei handelte es sich in 44,9 % der Fälle um virtuelle Teilnahmen. Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder wie folgt teilgenommen:

TEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AN DEN AUFSICHTSRATS- UND AUSSCHUSSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme gesamt (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Plenum (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Ausschüsse (davon virtuelle Teilnahme)	Teilnahmequote in % (davon virtuelle Teilnahme in %)
Dr. Andreas Mattner	2017	14 / 14 (7)	6 / 6 (1)	8 / 8 (6)	100 (50)
Claus-Matthias Böge	2015	15 / 16 (9)	5 / 6 (1)	10 / 10 (8)	94 (56)
Maria Teresa Dreö-Tempsch	2020	15 / 15 (9)	6 / 6 (1)	9 / 9 (8)	100 (60)
Rolf Glessing	2018	10 / 10 (4)	6 / 6 (1)	4 / 4 (3)	100 (40)
Ulrich Graebner	2019	14 / 14 (7)	6 / 6 (1)	8 / 8 (6)	100 (50)
Christel Kaufmann-Hocker (bis 26. Juni 2025)	2010	5 / 5 (2)	3 / 3 (1)	2 / 2 (1)	100 (40)
Martina Williams (seit 26. Juni 2025)	2025	6 / 6 (2)	3 / 3 (–)	3 / 3 (2)	100 (33)
Mechthilde Dordel	2010	5 / 6 (1)	5 / 6 (1)	–	83 (17)
Ulrike Glasik	2024	6 / 6 (1)	6 / 6 (1)	–	100 (17)
Klaus Hogeweg (bis 26. Juni 2025)	2020	5 / 5 (2)	3 / 3 (1)	2 / 2 (1)	100 (40)
Melanie Tischmeyer (seit 26. Juni 2025)	2025	3 / 3 (–)	3 / 3 (–)	–	100 (0)

CORPORATE GOVERNANCE UND
ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit den Anforderungen an eine gute und transparente Corporate Governance auseinandergesetzt. Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde im Rahmen eines Umlaufbeschlusses im November 2025 aktualisiert und anschließend auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Darüber hinaus stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat das aktualisierte Compliance-Management-System vor. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass dieses den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Begleitend wurden die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Prüfungsausschusses angepasst, um veränderten Abläufen Rechnung zu tragen.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES NACH HGB
UND BILLIGUNG DES IFRS-EINZELABSCHLUSSES 2025

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 14. April 2026 unter Teilnahme der Abschlussprüfer in den Prüfungsausschuss- und Aufsichtsratssitzungen ausführlich behandelt. Die testierenden Wirtschaftsprüfer berichteten ausführlich zu den Prüfungsergebnissen und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS bestanden nicht, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 14. April 2026 nach eingehender Prüfung billigte.



**UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs sowie des Aktien- und REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Prüfauftrag wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2025 vergeben.

Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2025 festgestellt. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

DANK

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HAMBORNER REIT AG seinen Dank und seine Anerkennung für den engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2025 aus. Insbesondere vor dem Hintergrund der laufenden Transformation und der anspruchsvollen Marktsituation würdigt der Aufsichtsrat die geleistete Arbeit und die erzielten Fortschritte.

Unser Dank gilt darüber hinaus den Aktionärinnen und Aktionären, Mieterinnen und Mietern sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr.

Duisburg, den 14. April 2026

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Mattner

Vorsitzender des Aufsichtsrats

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

NICLAS KAROFF, BERLIN

Vorsitzender

Geboren 1971,
Vorstandsmitglied seit 1. März 2020,
bestellt bis 28. Februar 2029,
verantwortlich für Strategy, Corporate Accounting, Controlling & Tax, Legal, Capital Markets, Financing & Sustainability, Human Resources, Executive Office

SARAH VERHEYEN, AACHEN

Geboren 1985,
Vorstandsmitglied seit 1. Oktober 2022,
bestellt bis 30. September 2029,
verantwortlich für IT & Transformation, Transaction Management, Asset Management, Property Management¹, Executive Office

¹ Umfasst nach Reorganisation 2025/2026 die Aufgabenfelder der Objektbuchhaltung, des kaufmännischen sowie technischen Property Managements

DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG

Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater, geschäftsführender Gesellschafter der Drachen GmbH

CLAUS-MATTHIAS BÖGE, HAMBURG

Stellvertretender Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter der CMB Beteiligungs KG

MARIA TERESA DREO-TEMPSCH, WIEN

Selbstständige Unternehmensberaterin

ROLF GLESSING, ILLERKIRCHBERG

Finanzvorstand der VARTA AG
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH

ULRICH GRAEBNER, BAD HOMBURG V. D. H.

Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH

CHRISTEL KAUFMANN-HOCKER, DÜSSELDORF (BIS 26. JUNI 2025)

Selbstständige Unternehmensberaterin

MARTINA WILLIAMS, BAD SODEN AM TAUNUS (AB 26. JUNI 2025)

Geschäftsführerin der JLL Services GmbH,
der JLL GmbH, der JLL Technologie GmbH und der JLL SE

MECHTHILDE DORDEL, OBERHAUSEN²

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

KLAUS HOGEWEG, MÜLHEIM AN DER RUHR² (BIS 26. JUNI 2025)

Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Transformation)

ULRIKE GLASIK, OBERHAUSEN²

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

MELANIE TISCHMEYER, KREFELD² (AB 26. JUNI 2025)

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Asset Management)

² Vertreter der Arbeitnehmenden

NACHHALTIGKEIT

Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die Transformation zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft ist eine langfristige Zielsetzung, die die HAMBORNER REIT AG mit ihren Stakeholdern und Wettbewerbern teilt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, dieser Entwicklung und dem wachsenden Trend zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf Objekt- und Unternehmensebene aktiv zu begegnen. Gleichzeitig übernimmt sie im Rahmen der Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie gesellschaftliche und ökologische Verantwortung.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Gesamtstrategie der HAMBORNER REIT AG zielt auf wertschaffendes Wachstum durch kontinuierliche Weiterentwicklung und renditeorientierten Ausbau des Immobilienportfolios. Im Mittelpunkt steht dabei die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterträge, die in Form attraktiver Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Unternehmensstrategie berücksichtigt daher sämtliche Aspekte und Maßnahmen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen beitragen.

In diesem Zusammenhang spielen die stetig wachsenden Anforderungen der Stakeholder der Gesellschaft an nachhaltiges Wirtschaften eine immer größere Rolle. Aus diesem Grund wurden diesbezügliche Kriterien in die Unternehmensstrategie aufgenommen und ein kontinuierlicher Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements beschlossen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Die Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gesellschaft liegt im Verantwortungsbereich des internen Nachhaltigkeitskomitees, das sich aus dem Vorstand und den Hauptverantwortlichen ausgewählter Abteilungen zusammensetzt.

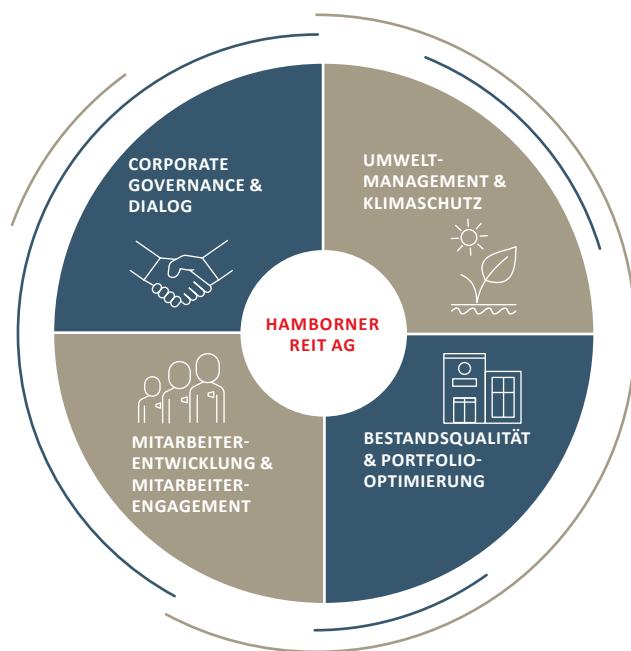
Das Gremium befasst sich regelmäßig mit relevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen, ist unmittelbar in den Strategieentwicklungs- und Materialitätsprozess involviert und formuliert konkrete Themen und Handlungsfelder. Darüber hinaus beaufsichtigt das Komitee die Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Auch auf Ebene des Aufsichtsrats wird dem Themenbereich Nachhaltigkeit hohe Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2022 ein ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen beschäftigt.

INTERNES NACHHALTIGKEITSKOMITEE DER HAMBORNER REIT AG



WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIG- KEITSMANAGMENTS



Bei der Definition der geschäftsrelevanten Nachhaltigkeitsthemen orientiert sich HAMBORNER am Prinzip der Wesentlichkeit und folgt dem Grundsatz, verfügbare Ressourcen und Engagement auf die Themen zu lenken, welche die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. Auf Basis dieser Kriterien wurden folgende zentralen Handlungsfelder definiert:

- Umweltmanagement & Klimaschutz
- Bestandsqualität & Portfoliooptimierung
- Mitarbeiterentwicklung & Mitarbeiterengagement
- Corporate Governance & Dialog

Die Basis für sämtliche Aktivitäten der Gesellschaft stellt ein strategisches Nachhaltigkeitsprogramm dar, welches den Fahrplan für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bildet und konkrete Maßnahmen und Ziele in den oben genannten Handlungsfeldern definiert. Dieses Nachhaltigkeitsprogramm wurde im Berichtsjahr umfassend überprüft und für die strategischen Handlungsfelder messbare Zielgrößen formuliert. Dies unterstützt das Monitoring und die transparente Kommunikation des erreichten Fortschritts in den jeweiligen Handlungsfeldern.

Im Berichtsjahr wurde das bestehende Handlungsfeld Mitarbeiterentwicklung um den Aspekt Mitarbeiterengagement erweitert. Damit trägt die Gesellschaft der wachsenden Bedeutung einer ganzheitlichen Personal- und Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung. Neben der fachlichen und persönlichen Weiterentwicklung rückt nun verstärkt die Motivation, Beteiligung und Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen in den Mittelpunkt. Ziel dieser Erweiterung ist es, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem Mitarbeiter ihre Kompetenzen

nicht nur ausbauen, sondern sich aktiv in die Weiterentwicklung des Unternehmens einbringen können. Durch gezielte Maßnahmen zur Förderung von Engagement – etwa durch Beteiligungsformate, Feedbackkultur und Anerkennung von Leistungen – soll die Zufriedenheit, Innovationskraft und langfristige Bindung der Mitarbeitenden der Gesellschaft weiter gestärkt werden.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche wurde dem Themenbereich Umweltmanagement & Klimaschutz erneut besondere Aufmerksamkeit gewidmet und die im Jahr 2024 veröffentlichte, unternehmensübergreifende Dekarbonisierungsstrategie konsequent weiterverfolgt.

Da weiterhin der Großteil der unternehmensweiten Emissionen auf Strom- und Heizenergieverbräuche des Immobilienbestands entfällt, lag die Dekarbonisierung der energiebedingten Emissionen im Berichtsjahr im Fokus der Gesellschaft. Die bisherige Entwicklung zeigt planmäßige Fortschritte bei der Erreichung des Emissionsziels für 2030, das eine Reduzierung um 50 % der energiebezogenen Emissio-

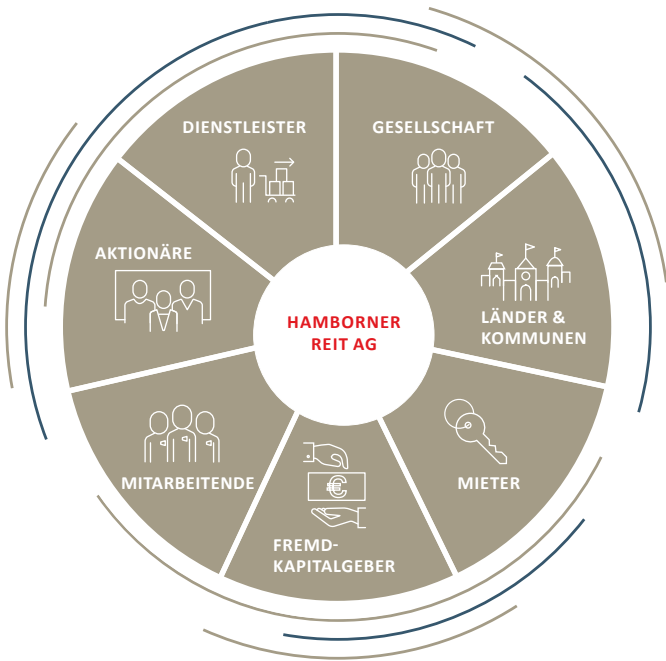
2030

REDUKTION ENERGIEBEDINGTER
EMISSIONEN UM 50 % AUF
PORTFOLIOEBENE

2045

NETTO-NULL-TREIBHAUSGAS-
EMISSIONEN AUF
UNTERNEHMENSEBENE

STAKEHOLDER DER
HAMBORNER REIT AG



nen innerhalb des Immobilienportfolios gegenüber dem Basisjahr 2021 vorsieht. Positiv zur Zielerreichung trugen insbesondere objekt-spezifische Effizienzmaßnahmen, eine verstärkte Nutzung erneuer-barer Energiequellen und die Verbesserung der Datenqualität bei.

Diese Entwicklung zählt ebenfalls positiv auf das Ziel der Gesellschaft ein, bis zum Jahresende 2045 auf Unternehmensebene Netto-Null-Treibhausgasemissionen, unter Berücksichtigung der Kompensation unvermeidbarere Restemissionen, zu erreichen.

Im Handlungsfeld Corporate Governance & Dialog wurden im Ge-schäftsjahr 2025 zentrale Themen weiter vorangetrieben. Ein Schwerpunkt lag auf der Vorbereitung auf die zukünftigen Anfor-derungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Die Arbeiten konzentrierten sich dabei insbesondere auf die Definition wesentlicher Datenpunkte sowie auf die Identifikation und Schlie-ßung relevanter Datenlücken. Aufgrund der regulatorischen Entwick-lungen in der Europäischen Union – insbesondere der im Rahmen des „Omnibus“-Verfahrens beschlossenen zweijährigen Verschie-bung der CSRD-Einführung sowie der späteren Anhebung der maß-geblichen Schwellenwerte – entfiel für die Gesellschaft die künftige Berichtspflicht. Vor dem Hintergrund des erheblichen personellen und finanziellen Aufwands wurden die laufenden Aktivitäten zur CSRD-Implementierung im Jahresverlauf eingestellt.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Intensivierung des Dialogs zu ESG-bezogenen Anforderungen von Fremdkapitalgebern. Im Aus-tausch mit Kreditinstituten führte die Gesellschaft zahlreiche Gesprä-che, stellte relevante ESG-Daten bereit und passte interne Daten-

grundlagen sowie die operative Maßnahmenplanung gezielt an die Erwartungen der Stakeholder an. Im Berichtsjahr wurde außerdem das Compliance-Management-System einer umfänglichen internen Prüfung unterzogen und weiterentwickelt.

Zusätzlich wurde die Anhebung der Green-Lease-Quote gezielt ge-fördert, um den aktiven Mieterdialog zu stärken und die Zusammen-arbeit bei der Dekarbonisierung des Portfolios weiter auszubauen. Die gesteigerte Relevanz dieses Instruments spiegelt sich in der Inte-gration der Green-Lease-Quote als Kenngröße in die variable Vergü-tung des Vorstands wider.

Das strategische Nachhaltigkeitsprogramm sowie weiterführende Informationen zu den Aktivitäten und Fortschritten in den definier-ten Handlungsfeldern können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden.



Zum aktuellen
NACHHALTIGKEITSBERICHT
gelangen Sie
[hier](#).

DIE HAMBORNER-AKTIE

ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Das Börsenjahr 2025 stellte den deutschen Aktienmarkt vor ein insgesamt positives, wenn auch von makroökonomischen und geopolitischen Unsicherheiten geprägtes Umfeld. Trotz moderatem Wirtschaftswachstum und struktureller Herausforderungen in einigen Branchen konnten die wichtigsten deutschen Aktienindizes deutliche Kursgewinne verzeichnen. 2025 setzte sich damit der Trend der vorangegangenen Jahre mit insgesamt robusten Aktienmarktentwicklungen fort, wenngleich die wirtschaftliche Realität — etwa gedämpftes Industrieoutput und volatile Konjunkturindikatoren — im Hintergrund blieb.

Der DAX verzeichnete im Jahr 2025 eine äußerst positive Entwicklung und schloss mit einem Jahresplus von rund 23 % bei 24.490 Punkten ab, begleitet von zahlreichen neuen Rekordständen im Jahresverlauf. Trotz zeitweiliger hoher Volatilität profitierte der Index insbesondere von sinkenden Leitzinsen, die die Finanzierungskosten für Unternehmen reduzierten und die Attraktivität von Aktien erhöhten.

Die beiden Klein- bzw. Nebenwerteindizes MDAX und SDAX verzeichneten ebenfalls positive Entwicklungen. Der MDAX erfuhr im Geschäftsjahr 2025 einen soliden Wertzuwachs von rund 19 % und profitierte insbesondere von starken Kursimpulsen einzelner Mid-Cap-Unternehmen aus den Bereichen Stahl, Rüstung und Infrastruktur. Gleichwohl wirkte sich die anhaltend schwache deutsche Konjunktur dämpfend aus, da viele mittelgroße Unternehmen stärker vom Inlandsgeschäft abhängig sind und weniger international diversifiziert agieren.

Der SDAX hingegen entwickelte sich mit einem Anstieg von rund 25 % überdurchschnittlich positiv und übertraf sowohl DAX als auch MDAX. Treiber dieser Entwicklung waren vor allem ausgeprägte Kurs-

zuwächse einzelner Small Caps, die im Umfeld intensiver Infrastruktur-, Energie- und Verteidigungsinvestitionen signifikante Wertsteigerungen erzielten.

Der deutsche Markt für Immobilienaktien hingegen blieb im Jahr 2025 hinter der Gesamtmarktentwicklung zurück und war dabei eher von makroökonomischen Rahmenbedingungen und einem restriktiven Finanzierungsumfeld geprägt.

Wohnimmobilienaktien erwiesen sich im Jahresverlauf als vergleichsweise stabil, entwickelten sich jedoch ebenfalls schwächer als die breiten Aktienmarktindizes. Gewerbeimmobilienwerte standen hingegen deutlich stärker unter Druck. Die Marktstimmung im Wohnsegment war spürbar positiver als im Gewerbeimmobiliensektor, der weiterhin von Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Büroflächen-nachfrage, erhöhten Leerstandsquoten sowie niedrigen Transaktionsvolumina geprägt war und entsprechend eine verhaltene Entwicklung zeigte.

Die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften wiesen insgesamt eine moderate Erholung auf, konnten aber ebenfalls nicht an die deutlich positivere Entwicklung der bereicherten Aktienmarktindizes wie dem DAX oder dem STOXX Europe anknüpfen. Der von der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete nach einem Anstieg von 2,8 % im Jahr 2024 im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch wieder einen Zuwachs von 7,6 %.

DIE AKTIE DER HAMBORNER REIT AG

Die HAMBORNER-Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Die Aktie ist unter der Wertpapierkennnummer A3H233

(ISIN: DE000A3H2333) gelistet. Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat die Berenberg Bank mit Sitz in Hamburg als Designated Sponsor beauftragt. Sie sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER-Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie lag im Geschäftsjahr 2025 infolge der schwachen Kursentwicklung und der damit verbundenen Anpassungen diverser Indexzugehörigkeiten mit 58,5 Mio. Stück deutlich über dem Vorjahresniveau von 41,7 Mio. Stück. Entsprechend stieg auch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen auf rund 166 Tsd. Aktien (Vorjahr: rund 114 Tsd.).

+ 23 %

DAX

+ 25 %

SDAX

ENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Während der deutsche Aktienmarkt 2025 insgesamt zulegen konnte, verlief die Kursentwicklung der HAMBORNER-Aktie in der ersten Jahreshälfte tendenziell seitwärts bis leicht rückläufig, ging dann in der zweiten Jahreshälfte jedoch deutlich zurück. Damit zeigte die Aktie deutliche Reaktionen auf externe Kapitalmarktfaktoren und branchenspezifische Entwicklungen.

Nachdem der Kurs zum Jahresende 2024 bei 6,30 € notierte, sorgte die Veröffentlichung der Gesamtjahresprognose in Verbindung mit der Ankündigung einer Überprüfung der Dividendenstrategie für eine erhöhte Unsicherheit im Markt, die sich im Rückgang des Aktienkurses auf ein Niveau von unter 6,00 € widerspiegelte. Nach Veröffentlichung der angepassten Dividendenstrategie im April konnte sich der Aktienkurs jedoch sukzessive erholen und stieg bis zur Hauptversammlung der Gesellschaft Ende Juni über das Niveau des Vorjahres. Infolge des Dividendenabschlags reduzierte sich der Wert erneut und lag zum Ende des ersten Halbjahres bei 5,96 € bzw. 5,4 % unter dem Niveau zum Jahresende 2024.

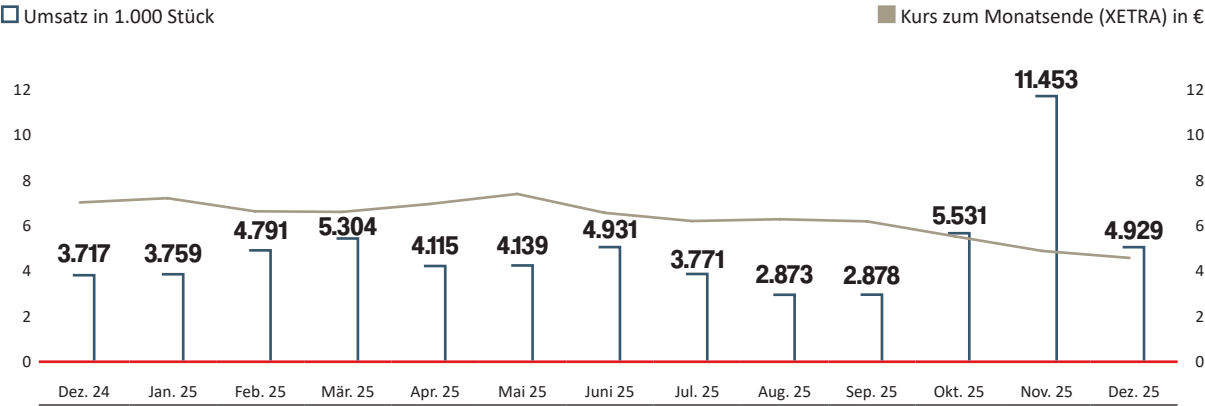
Die insgesamt schwache Kursentwicklung führte im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres auch dazu, dass mehrere für Index- und Fondszugehörigkeiten relevante Schwellenwerte unterschritten wurden. In der Folge kam es zu verstärkten, automatisierten Abverkäufen, die unabhängig von fundamentalen Faktoren erfolgten und die Aktie zusätzlich unter Druck setzten.

Zum 31. Dezember 2025 schloss der Kurs mit 4,48 € (Vorjahr: 6,30 €). Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2025 364,7 Mio. € (Vorjahr: 512,5 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK		2025	2024	2023
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	81,3	81,3	81,3
Börsenkapitalisierung ¹	Mio. €	364,7	512,5	553,9
Jahresschlusskurs	€	4,48	6,30	6,81
Höchstkurs	€	6,69	7,00	7,75
Tiefstkurs	€	4,27	6,26	6,07
Dividende je Aktie	€	0,39 ²	0,48	0,48
Dividendensumme	Mio. €	31,7	39,0	39,0
Dividendenrendite ¹	%	8,7	7,6	7,0
Kurs-FFO-Verhältnis ¹		7,5	9,9	10,1

¹ Basis: Jahresschlusskurs XETRA
² Vorschlag an die Hauptversammlung 2026

KURS- UND UMSATZENTWICKLUNG 2025

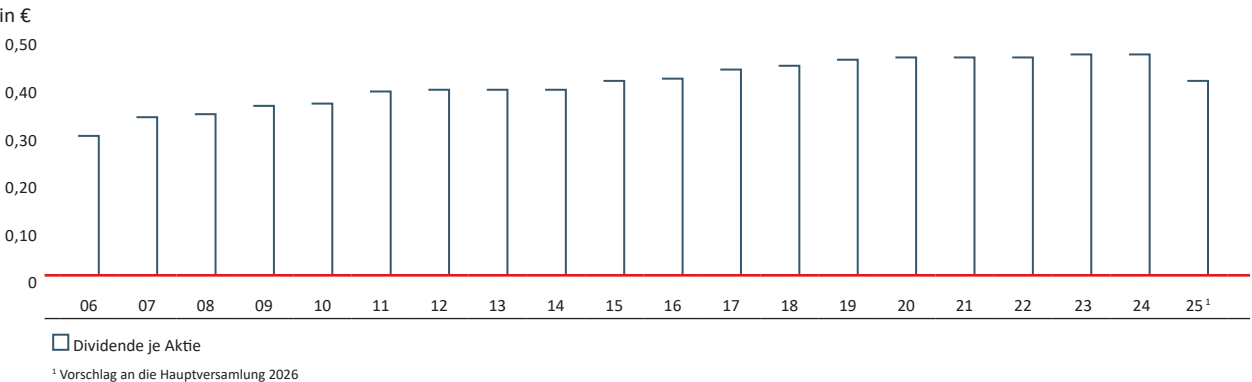


DIVIDENDE

Im ersten Halbjahr 2025 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG mit der Dividendenpolitik der Gesellschaft befasst und angekündigt, künftig zwischen 60 % bis 70 % des im jeweiligen Geschäftsjahr erwirtschafteten operativen Ergebnisses (FFO) an die Aktionäre auszuschütten.

Unter Berücksichtigung der weitgehend stabilen und planmäßigen Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat darauf verständigt, der diesjährigen Hauptversammlung eine Ausschüttung von 65 % der operativen Erträge bzw. eine Dividende in Höhe von 0,39 Euro je Aktie vorzuschlagen. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2025 entspräche dies einer Dividendenrendite von rund 8,7 %.

DIVIDENDENENTWICKLUNG 2005-2025



Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft findet am 3. Juni 2026 im Rahmen einer Präsenzveranstaltung statt.

Die endgültige Höhe künftiger Ausschüttungsquoten bzw. Dividendenvorschläge werden Vorstand und Aufsichtsrat nach Vorliegen der Geschäftszahlen für das jeweilige Jahr und unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Unternehmens- und Marktsituation, potenzieller alternativer Investitionsmöglichkeiten zum jeweiligen Ausschüttungszeitpunkt sowie der Dividenden- bzw. Gesamtrendite für die Aktionärinnen und Aktionäre (Total Return) festlegen.

Soweit es die Geschäftsentwicklung zulässt, beabsichtigt die Gesellschaft, auch zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen vorzunehmen.

INVESTOR RELATIONS UND
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit aktiver Investor-Relations-Arbeit informiert die Gesellschaft regelmäßig über die strategische, operative und finanzielle Geschäftsentwicklung. Gleichzeitig werden die Transparenzstandards kontinuierlich weiterentwickelt, um den Anlegern jederzeit ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

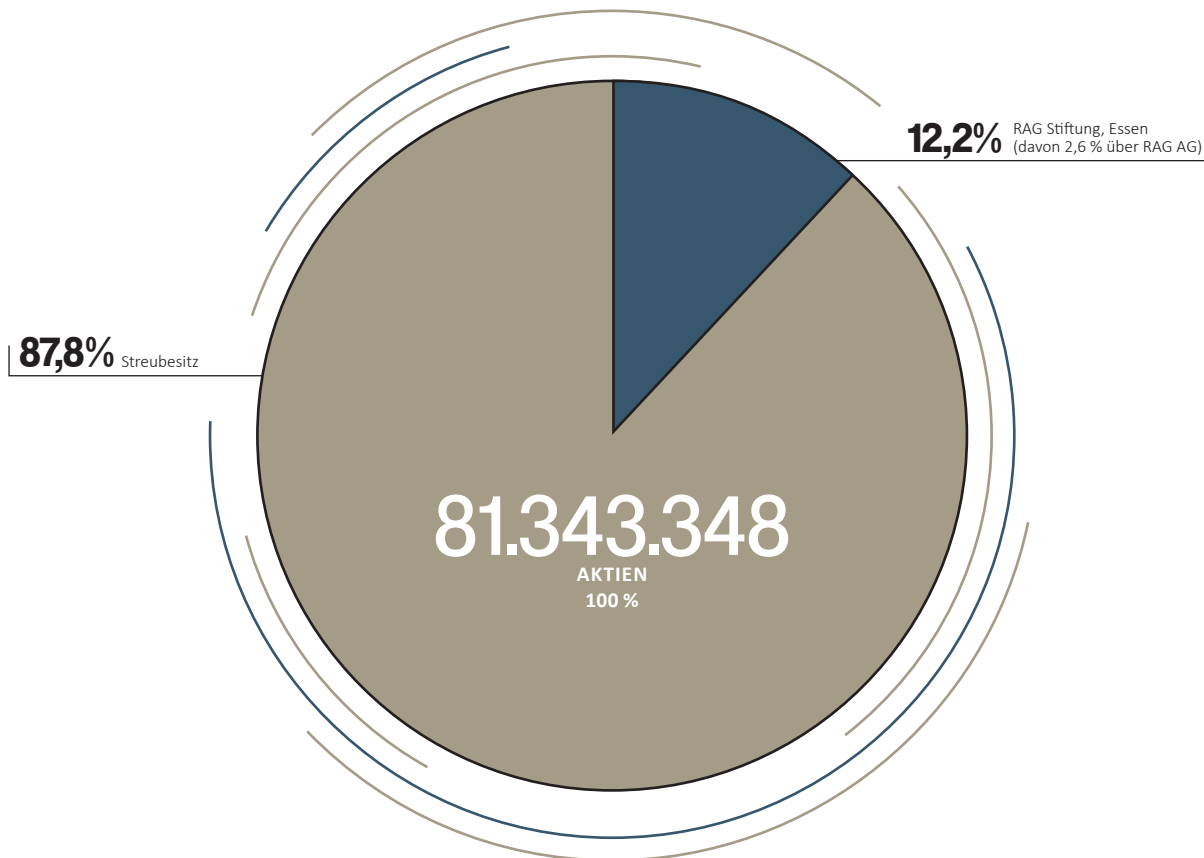
Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft an mehreren Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen und Roadshows, sowohl in Präsenz als auch in virtueller Form, in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen Bestandsaktionären und potenziellen Investoren sowie dem Vorstand möglich. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in zahlreichen weiteren Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

8,7 %

DIVIDENDENRENDITE

0,39 €

DIVIDENDENVORSCHLAG

AKTIONÄRSSTRUKTUR
ZUM 31. DEZEMBER 2025

Einer entsprechenden Anregung des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend wird auch seitens des Vorsitzenden sowie des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats regelmäßig der Dialog mit den Investoren der Gesellschaft gesucht. Zuletzt wurde im Herbst 2024 im Rahmen einer sogenannten Governance Roadshow über die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Gesellschaft sowie über aufsichtsratspezifische Themen diskutiert. Die nächste turnusmäßige Roadshow ist für das Jahr 2026 geplant.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden die Investoren und Stakeholder der Gesellschaft regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Die Unternehmenswebsite www.hamborner.de bietet neben einem detaillierten Überblick über den Immobilienbestand jederzeit Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten haben zudem die Möglichkeit, sich für die „Investorennews“ zu registrieren und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per E-Mail zu erhalten. Darüber hinaus informiert der Finanzkalender über Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil des Kommunikationskonzepts der Gesellschaft. Der kontinuierliche Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden wurde auch im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt. Im Rahmen von Presseartikeln und Interviews informieren Vorstand und Mitarbeitende der Gesellschaft stets offen, zeitnah und verlässlich über aktuelle unternehmens- und branchenbezogene Entwicklungen bzw. Ereignisse.

Auch im Jahr 2026 wird die Investor-Relations-Arbeit der Gesellschaft fortgesetzt und aktiv über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG informiert.

ANSPRECHPARTNER INVESTOREN UND PRESSEVERTETER

Christoph Heitmann
Head of Capital Markets, Financing & Sustainability
Tel.: +49 203 54405-32
E-Mail: info@ir.hamborner.de

TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpresenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie in den Vorjahren berichtet HAMBORNER im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2025	31.12.2024
EPRA NRV	831.157	900.608
EPRA NTA	738.107	796.291
EPRA NDV	770.847	837.306
EPRA Überschuss	48.644	51.579
EPRA Nettoanfangsrendite	5,4 %	5,2 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,4 %	5,3 %
EPRA Leerstandsquote	3,5 %	2,8 %
EPRA Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	31,7 %	30,6 %
EPRA Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	30,5 %	29,5 %
EPRA LTV	44,3 %	43,7 %

EPRA NRV, EPRA NTA UND EPRA NDV

Der EPRA NRV beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

Der EPRA NTA legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert zu kennen, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten unter Abzug aller anfallenden Steuern ein.



31.12.2025 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	377.518	377.518	377.518
Verwässerter NAV	377.518	377.518	377.518
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	360.618	360.618	360.618
Verwässerter NAV zum Marktwert	738.136	738.136	738.136
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–29	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	32.711
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	93.021	–	–
NAV	831.157	738.107	770.847
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	10,22	9,07	9,48

31.12.2024 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	403.555	403.555	403.555
Verwässerter NAV	403.555	403.555	403.555
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	392.793	392.793	392.793
Verwässerter NAV zum Marktwert	796.348	796.348	796.348
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–57	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	40.958
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	104.260	–	–
NAV	900.608	796.291	837.306
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	11,07	9,79	10,29

Im Rahmen der Kennzahlenermittlung verwendet die Gesellschaft den verwässerten NAV zum Marktwert nach der vorstehenden EPRA Berechnungsmethode.

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem durch die Gesellschaft kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. [Seite 41 ff.](#)).

EPRA ÜBERSCHUSS IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Ergebnis nach IFRS	12.488	16.270
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	38.110	39.642
– Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.954	–4.333
EPRA Überschuss = FFO	48.644	51.579
Anzahl der Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,60	0,63

¹ Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die „topped-up“ Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.



EPRA NETTOANFANGSRENDITE IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.336.630	1.413.620
+ Erwerbsnebenkosten	93.627	104.260
Verkehrswert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11.900	27.390
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.442.157	1.545.270
Annualisierte Mieterträge	89.499	92.250
– Nicht umlegbare Objektkosten	–12.315	–11.164
Annualisierte Nettomieteträge	77.184	81.087
+ Anpassungen für Vermietungsanreize ¹	658	658
Topped-up annualisierte Mieterträge	77.842	81.744
Nettoanfangsrendite in %	5,4	5,2
Topped-up-Nettoanfangsrendite in %	5,4	5,3

¹ Die Laufzeit der Vermietungsanreize beträgt im Durchschnitt 9,9 Jahre (im Vorjahr 10,9 Jahre)

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus dem Verhältnis der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zur marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	3.280	2.723
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	93.437	95.631
Leerstandsquote in %	3,5	2,8

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2025 hat sich mit 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (2,8 %) leicht erhöht. Dies resultiert aus einer überproportionalen Steigerung der annualisierten Leerstandsmieten. Im Wesentlichen betrifft dies den Leerstand in den Objekten in Köln (Am Coloneum), Berlin (EUREF-Campus) und Darmstadt.

EPRA KOSTENQUOTE

Durch die EPRA Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den bereinigten Miet- und Pachterlösen der Gesellschaft gesetzt.

EPRA KOSTENQUOTE IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	62.508	62.634
Betriebskosten abzüglich Erträgen + aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.884	4.993
– Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	–260	–286
Abschreibungen und Zuschreibungen auf –/+ als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–38.110	–39.642
EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	28.022	27.699
– Direkte Leerstandskosten	–1.081	–951
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	26.940	26.748
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	88.300	90.628
EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)	31,7	30,6
EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)	30,5	29,5

Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel General-

unternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erfolgen würden, werden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.

EPRA CAPEX-MAßNAHMEN

Die Investitionsausgaben (CapEx) werden zur Verbesserung der Transparenz in Kategorien unterteilt.

EPRA CAPEX-MASSNAHMEN IN T€	2025	2024
Ankäufe	309	9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	174	3.431
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	430	191
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	734	529
Summe (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1.338	4.151
Summe CapEx	1.647	4.160
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	-487	-269
SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN	1.160	3.891

Die Ankäufe in Höhe von 309 T€ (Vorjahr: 9 T€) sind auf die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführte Kaufpreisanpassung für das Objekt in Neu-Isenburg sowie Anschaffungsnebenkosten für schwebende Erwerbe zurückzuführen. Im Vorjahr fielen Anschaffungsnebenkosten für geplante Erwerbe an, die jedoch nicht in den Besitz der HAMBORNER übergegangen sind.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2025 Investitionsausgaben in Höhe von insgesamt 1.647 T€ (Vorjahr: 4.160 T€) angefallen.

In dem Objekt in Kempten ist eine zusätzliche Mietfläche geschaffen worden, wofür 174 T€ im Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr 3.431 T€) investiert wurden.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 430 T€ (Vorjahr: 191 T€) getätigt. Diese betreffen im Wesentlichen Umbaumaßnahmen in dem Objekt in Geldern.

Werden im Rahmen von Ankaufsprüfungen Mängel an den Kaufobjekten festgestellt, die vom Verkäufer nicht beseitigt werden, führen diese bei einem Erwerb in der Regel zu Kaufpreisreduzierungen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 734 T€ (Vorjahr: 529 T€) aufgewendet. Davon entfielen in Freiburg 371 T€ auf Stahlbauarbeiten in der Unterkonstruktion und in Hallstadt 146 T€ auf die Sanierung der Parkhausrampe sowie 103 T€ auf Revitalisierungsmaßnahmen in Mainz. Die Maßnahmen im Vorjahr betrafen im Wesentlichen Fugensanierungen in Kempten mit 183 T€ und in Hallstadt mit 99 T€ sowie eine Fugensanierung mit 76 T€ in Dietzenbach.

In Summe betragen die CapEx-Maßnahmen im Geschäftsjahr 1.6 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus den zum 31. Dezember 2025 gebildeten Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Die HAMBORNER besitzt weder Tochterunternehmen noch handelt sie in Kooperation mit anderen Unternehmen (Joint Venture).

EPRA LTV

Der EPRA LTV stellt eine konsistente und vergleichbare Kennzahl für die Branche dar und bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands dar.

LOAN TO VALUE GEM. EPRA IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	524.415	511.611
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	115.502	169.638
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-42.505	-51.766
Nettofinanzverbindlichkeiten	597.412	629.483
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Fair Value gem. Bewertung	1.336.630	1.413.620
Verkehrswert des unbebauten Grundbesitzes	460	460
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.900	27.390
Aktivierte Erwerbsnebenkosten auf noch nicht übergegangene Objekte	0	29
	1.348.990	1.441.499
Loan to value gem. EPRA	44,3 %	43,7 %



LAGE- BERICHT

Grundlagen des Unternehmens	30
Wirtschaftsbericht	35
Weitere rechtliche Angaben	47
Risiko- und Chancenbericht	50
Prognosebericht	56

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Aufstellung und Ausrichtung

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX notierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein hinsichtlich der Assetklassen und der regionalen Verteilung diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich aus Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen deutscher Groß- und Mittelstädte zusammensetzt. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen Bestand an modernen Büroobjekten an etablierten Standorten.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre nachhaltige und im Wettbewerbsvergleich attraktive Dividendenpolitik sowie ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Ausbau des Bestandsportfolios

Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig sichergestellt werden.

Im Rahmen der Portfolioerweiterung richtet sich der strategische Fokus der Gesellschaft auf Einzelhandelsimmobilien im Bereich der erweiterten Nahversorgung sowie auf Baumärkte.

Ergänzend zu „Core“-Immobilien mit hoher Standort- und Gebäudequalität sowie langfristigen Mietverträgen beabsichtigt die Gesellschaft, künftig Investitionen im Segment „Core Plus“ zu tätigen, welche bei moderatem Risiko zusätzliches Rendite- und Wertpotenzial bieten.

Daneben ist auch weiterhin eine Beimischung ausgewählter „Manage-to-Core“-Immobilien mit erhöhtem Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsbedarf vorgesehen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Expertise bestehende Optimierungs- und Wertentwicklungspotenziale zu heben. Die definierte Zielquote für „Manage-to-Core“-Immobilien liegt bei 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens.

Das Zielvolumen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien liegt in der Regel zwischen 3 und 80 Mio. €. Im Falle attraktiver Investitionsmöglichkeiten können Ankäufe auch in Form von Portfoliotransaktionen erfolgen.

Geografische Portfoliostruktur

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit konzentriert sich die Gesellschaft einerseits auf Standorte in deutschen Metropolregionen, welche hinsichtlich wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen über attraktive Wachstumsperspektiven verfügen.

Diese umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlands, welche insbesondere im Bereich der Nahversorgung bzw. des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten.

Neben dem bestehenden Fokus auf Metropolregionen sollen künftig verstärkt attraktive Mittel- und Oberzentren sowie ländliche Hauptversorgungsstandorte berücksichtigt werden, um zusätzliche Marktpotenziale zu erschließen.

Die breitere regionale Ausrichtung bietet der Gesellschaft eine zusätzliche Flexibilität bei der Objektauswahl und erhöht die zukünftigen Wachstumsperspektiven.

Mieterstruktur

Neben der regionalen Differenzierung beabsichtigt die Gesellschaft, auch die Mieterstruktur weiter zu diversifizieren. Neben etablierten, bonitätsstarken Filialisten aus dem Lebensmitteleinzelhandel und dem Baumarktsegment sollen ergänzende Konzepte aus den Bereichen Nahversorgung und Fachmarkt in das Portfolio aufgenommen werden.

Hierzu zählen insbesondere weitere Anbieter aus dem FMCG(Fast Moving Consumer Goods)- bzw. FMCG-nahen Segment, deren Geschäftsmodelle auf dem regelmäßigen, kurzfristigen Bedarf an Gütern des täglichen Lebens basieren und sich durch hohe Kundenfrequenz sowie nachhaltig stabile Umsatzstrukturen auszeichnen. Hervorzuheben sind hier insbesondere Drogerien, Non-Food-Discounter, Haushaltswaren- und Heimtiermärkte sowie vereinzelte Textilformate mit hoher Warenrotation.

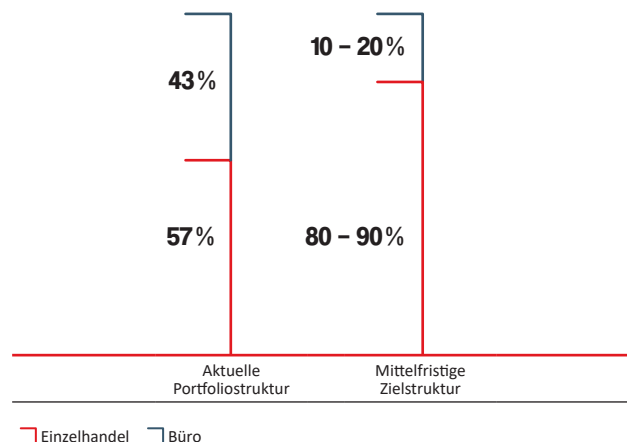
Aktives Portfoliomanagement

Neben dem renditeorientierten Ausbau des Portfolios durch Neuerwerbe sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandsportfolios vor.

Dies umfasst insbesondere die regelmäßige Analyse der Immobilien hinsichtlich ihrer langfristigen Risiko-Rendite-Perspektive sowie die Identifikation und Realisierung bestehender Wertpotenziale, einschließlich gezielter Objektveräußerungen.

Vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen am Büromarkt, insbesondere infolge veränderter Arbeitsmodelle, demografischer Entwicklungen sowie zunehmender Digitalisierung und des Einsatzes künstlicher Intelligenz, beabsichtigt die Gesellschaft, im Zuge der strategischen Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien, den Anteil von Büroimmobilien am Gesamtportfoliovolumen mittelfristig auf 10–20 % zu reduzieren. Die Anpassung soll schrittweise und ergebnis- bzw. wertoptimiert durch selektive Veräußerungen sowie durch die Reallokation des freiwerdenden Kapitals in Einzelhandelsimmobilien erfolgen.

ZIELSTRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS



In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des Büromarkts sowie des Transaktionsumfelds behält sich die Gesellschaft vor, den Büroanteil des Portfolios langfristig weiter zu verringern.

Mit der Reduzierung des Büroanteils und der stärkeren Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien verfolgt die Gesellschaft das Ziel, das Ertrags- und Risikoprofil weiter zu stärken und das in den vergangenen Jahren geschaffene Wachstumspotenzial des Unternehmens bestmöglich zu nutzen.

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie der HAMBORNER REIT AG verfolgt das Ziel, das nachhaltige Wachstum und die Stabilität des Unternehmens sicherzustellen.

Die Gesellschaft strebt eine nachhaltige und solide Finanzierungsstruktur mit einem defensiven Loan-to-Value(LTV)-Profil und einer hohen Eigenkapitalquote an. Darüber hinaus sollen eine jederzeit

ausreichende und möglichst optimierte Liquidität sowie eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals sichergestellt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den zukünftigen Ausbau des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Dabei strebt die Gesellschaft an, die REIT-Eigenkapitalquote dauerhaft über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % zu halten.

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Interne Controllingprozesse mit Soll-Ist-Analysen stellen eine frühzeitige Identifikation etwaiger Planabweichungen sicher und sorgen für die erforderliche unternehmensinterne Transparenz hinsichtlich der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen.

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an dem auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikator Funds from Operations (FFO) aus. Wesentliche Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse, die Leerstandsquote sowie Instandhaltungs-, Zins-, Personal- sowie weitere operative und betriebliche Aufwendungen. Die hohe Relevanz des FFO im Rahmen der Steuerung des Unternehmens spiegelt sich auch in der variablen Vergütung des Vorstands wider, welche sich unter anderem an der Entwicklung des FFO je Aktie orientiert. Die Berechnung der Kennzahl FFO ist im Wirtschaftsbericht dargestellt.

LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO).

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 64 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 44 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 604.755 m², die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsver-

zeichnis, das als Anlage dem Lagebericht des Jahresabschlusses auf den [Seiten 69 ff.](#) beigefügt ist.

Das Portfolio sowie die wesentlichen Kennzahlen stellen sich unterteilt nach der jeweiligen Objektnutzung wie folgt dar:

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL- HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	763,7	584,8	1.348,5
Anzahl Objekte	38	26	64
Vermietbare Fläche (Tsd. m²)	380,1	224,6	604,7
Annualisierte Miete (Mio. €)	49,1	39,3	88,4
Annualisierte Mietrendite (%)	6,4	6,7	6,6
EPRA Leerstand (%)	1,6	5,8	3,5
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	6,6	3,8	5,3

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im April 2025 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilien in Lübeck und Osnabrück.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Lübeck	Königstraße 84 – 96 Haerder-Center	Einzelhandel	20.649	20.649	2.481
Osnabrück	Sutthauser Str. 285 – 287	Büro	4.044	6.540	594
GESAMT			24.693	27.189	3.075

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 bildete die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio und einer soliden Mieterstruktur. Diese zeichnet sich durch eine langfristige Bindung renommierter und bonitätsstarker Mieter aus. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

TOP-10-MIETER	MIETERLÖSE IN % ¹
EDEKA-Gruppe	14,0
Kaufland-Gruppe	7,6
REWE-Gruppe	7,0
OBI Baumärkte	6,8
GLOBUS Fachmärkte	4,4
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,9
BARMER Versicherung	2,8
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,5
ALDI-Gruppe	2,0
Stadt Mainz	2,0
SUMME	53,0

¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

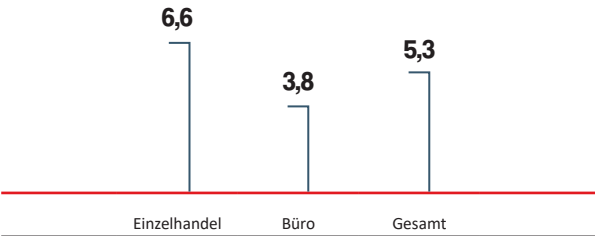
Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in vergleichsweise geringerem Maße konjunkturabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2025 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.



Die nach Mieterlösen gewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge stellen sich nach Objektnutzung wie folgt dar:

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT
DER MIETVERTRÄGE

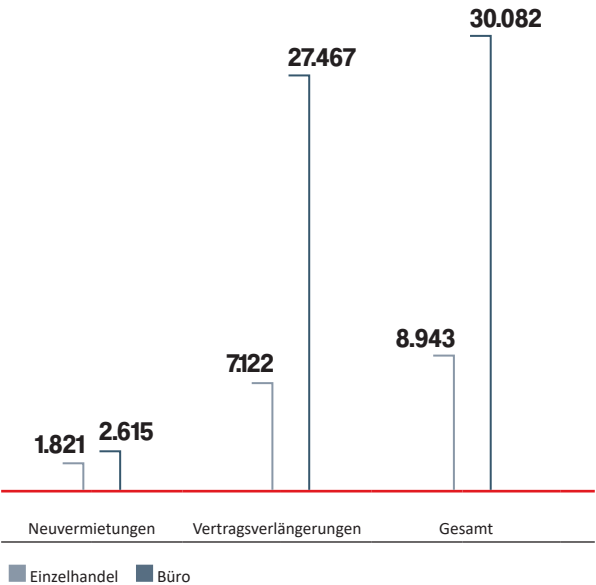
(Stand: 31. Dezember 2025; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2025 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2025; in m²)



Im Jahr 2025 erfolgten zwölf neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 4.436 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf eine Neuvermietung im Objekt Bremen, Linzer Straße, über rund 853 m².

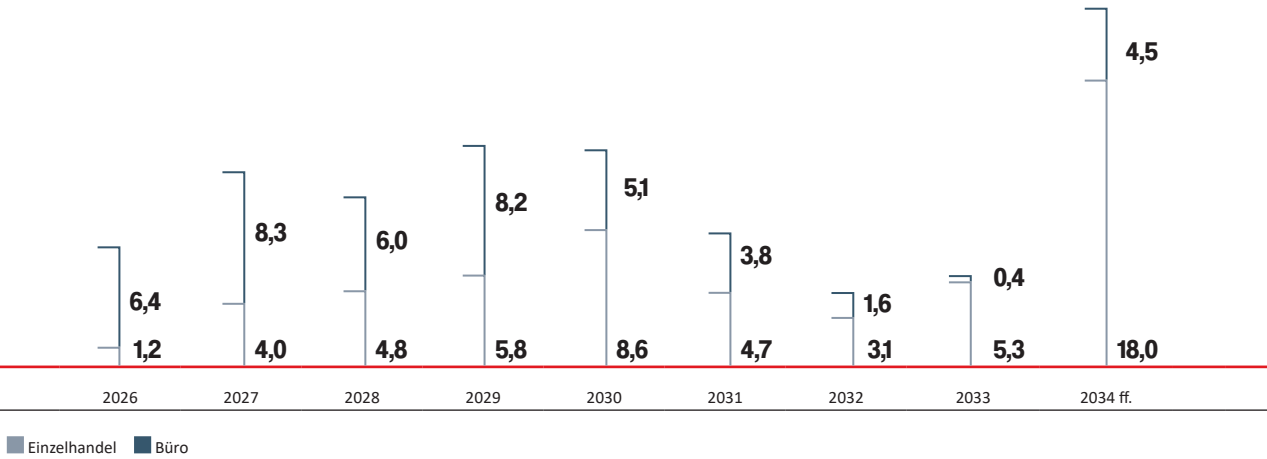
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 39.025 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen in dem Objekt Münster, Johann-Krane-Weg, mit 5.493 m² und im Büroobjekt Kiel über insgesamt 1.927 m² Mietfläche.

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen weiterhin mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert.

ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE ¹

(Stand: 31. Dezember 2025; in % der Jahresmieteinnahmen)



¹ Unbefristet: Einzelhandel 0,1 %; Büro 0,2 %



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Geschäftsjahr 2025 erstmals nach zwei Jahren Abschwung wieder leicht. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2025 stieg aufgrund von gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates um 0,2 %. Trotz leichter Erholungstendenzen und minimalen Wachstums beim Bruttoinlandsprodukt blieb die Wirtschaft weitgehend schwach, geprägt von stagnierender Produktivität, moderater Inflation und anhaltenden strukturellen Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 2,2 %.

Die Arbeitslosenzahl ist 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 101.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,2 % zum Jahresende 2025 (Dezember 2024: 6,0 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Der Markt für Einzelhandelsflächen in Deutschland zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt robust, wenngleich sich die positive Umsatzentwicklung nicht durchgängig in einer entsprechenden Verbesserung der Konsumstimmung widerspiegelte. Nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) blieb die Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen auch im Jahresverlauf konstant hoch und der Flächenumsatz also die Summe der im Jahresverlauf neu vermieteten oder von Eigennutzern bezogenen Handelsflächen überschritt im Gesamtjahr 2025 mit rund 519.500m² erneut die Marke von 500.000m². Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Anstieg von rund 8,6 %.

Die Zahl der Mietvertragsabschlüsse lag ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau. Dies unterstreicht, dass der deutsche Einzelhandelsmarkt trotz eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin eine hohe Grunddynamik aufweist. Voraussetzung für erfolgreiche Vermietungen bleiben jedoch marktgerechte Mietpreise, eine klare Positionierung der Flächen sowie ein belastbares Standortumfeld. Insbesondere etablierte Innenstadtlagen in den großen Metropolen sowie gut funktionierende Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte profitierten von dieser Entwicklung.

Auffällig war im Jahr 2025 erneut die hohe Bedeutung internationaler Einzelhandelskonzepte, also international tätiger Handelsmarken, die neue Filialen in Deutschland eröffnen. Diese konzentrierten sich bei ihrem Markteintritt zunächst auf die großen Metropolen und die frequenzstärksten Lagen. Gleichzeitig blieb die Marktmechanik insgesamt selektiv. Während leistungsfähige Kernlagen stabile bis leicht

steigende Mieten durchsetzen konnten, standen Nebenlagen und schwächere Mikrolagen weiterhin unter Druck. Hier zeigte sich eine zunehmende Fluktuation, verbunden mit höheren Leerständen und einem wachsenden Umnutzungsbedarf.

Makroökonomisch wurde der Einzelhandel im Jahr 2025 durch ein moderates reales Umsatzwachstum gestützt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg der Einzelhandelsumsatz real um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr. Nominal fiel der Zuwachs aufgrund des weiterhin erhöhten Preisniveaus noch stärker aus. Allerdings verlief die Entwicklung im Jahresverlauf uneinheitlich: Während das erste Halbjahr von einer vergleichsweise dynamischen Entwicklung geprägt war, schwächte sich der Umsatzanstieg im zweiten Halbjahr spürbar ab.

Demgegenüber stand eine weiterhin fragile Konsumstimmung. Das von NielsenIQ (NIQ), der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) und dem Nürnberg Institut für Marktentscheidungen veröffentlichte Konsumklima verschlechterte sich zum Jahresende deutlich und erreichte zum Jahreswechsel 2025/2026 einen der niedrigsten Werte der vergangenen Jahre. Belastend wirkten insbesondere rückläufige Einkommenserwartungen, eine sinkende Anschaffungsneigung sowie eine deutlich gestiegene Sparneigung. Ergänzend zeigen ifo-basierte Umfragen eine ausgeprägte Zurückhaltung im Einzelhandel, wobei ein erheblicher Teil der Unternehmen für 2026 mit einer Verschlechterung der Geschäftslage rechnet.

Für den Markt der Einzelhandelsimmobilien ergibt sich daraus kein einheitliches Bild, sondern eine zunehmende Differenzierung. Konzepte mit hoher Alltagsrelevanz, stabilem Kundenstamm und guter verkehrlicher Erreichbarkeit erwiesen sich weiterhin als vergleichsweise widerstandsfähig. Demgegenüber stehen innenstadtnahe B-

und C-Lagen sowie austauschbare Non-Food-Konzepte unter Anpassungsdruck. Leerstände eröffnen zwar Chancen für neue Nutzungen und Konzepte, führen kurzfristig jedoch häufig zu Mietpreisanpassungen und Investitionsbedarf.

Darüber hinaus beeinflussen steigende Kosten entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Einzelhandels die Standortentscheidungen vieler Händler. Neben höheren Personal- und Energiekosten wirken sich insbesondere steigende Logistik- und Finanzierungskosten auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Filialen aus. In der Folge überprüfen viele Handelsunternehmen ihre Filialnetze intensiver als in den Jahren zuvor und priorisieren Standorte mit überdurchschnittlicher Performance. Für Vermieter bedeutet dies, dass die Qualität des Mietermixes sowie die langfristige Tragfähigkeit der Konzepte weiter an Bedeutung gewinnen.

Gleichzeitig bleibt der strukturelle Wandel der Innenstädte ein zentrales Thema. Kommunen und private Akteure treiben Konzepte zur Funktionsmischung voran, bei denen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen und öffentliche Nutzungen stärker miteinander verzahnt werden. Kurzfristig führt dieser Transformationsprozess jedoch häufig zu erhöhten Leerständen und Investitionsbedarf, bevor sich neue stabile Nutzungsmuster etablieren.

Markt für Büroflächen

Auch auf dem Büroimmobilienmarkt verstärkt sich die Bedeutung von Standort- und Objektqualität. Unternehmen legen zunehmend Wert auf Flächen, die nicht nur funktional, sondern auch im Hinblick auf Arbeitgeberattraktivität überzeugen. Aspekte wie Aufenthaltsqualität, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, flexible Grundrisse sowie Zusatzangebote im Umfeld spielen eine wachsende Rolle bei Standortentscheidungen.

Der deutsche Büroimmobilienmarkt setzte im Jahr 2025 seinen bereits in den Vorjahren begonnenen Anpassungsprozess fort. In den

sieben großen Bürohochburgen Deutschlands wurde ein Flächenumsatz erzielt, der in etwa dem Vorjahresniveau entsprach. Die Nachfrage blieb insgesamt verhalten und konzentrierte sich vor allem auf moderne, flexible und qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen. Ältere Bestandsflächen mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit verloren hingegen weiter an Attraktivität.

Parallel hierzu nahm der Leerstand weiter zu. In den großen Büromärkten stiegen die Leerstandsquoten im Jahresverlauf und erreichten zum Teil wieder zweistellige Werte. Besonders betroffen waren Märkte mit hoher Neubautätigkeit und gleichzeitig schwächerer Nachfrage. Die Angebotsreserven am Markt bestehen überwiegend aus kurzfristig verfügbaren Flächen mit veralteten Grundrissen, hohen Betriebskosten oder ESG-Defiziten.

Trotz steigender Leerstände setzte sich im Spitzensegment der Anstieg der Spitzenmieten fort. Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltende Entkopplung von Flächenumsatz, Leerstand und Mietniveau. Nutzer zeigen eine hohe Zahlungsbereitschaft für ESG-konforme, energieeffiziente und gut angebundene Flächen, während sekundäre Qualitäten zunehmend unter Miet- und Vermarktungsdruck geraten. Der sogenannte „Flight to Quality“ blieb damit auch 2025 eines der prägenden Marktpphänomene.

Zunehmend rückte neben der Entwicklung der Kaltmieten die Gesamtmietbelastung in den Fokus. Studien von bulwiengesa und der BAUAKADEMIE zeigen, dass die Betriebskosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und mittlerweile einen erheblichen Anteil an den Gesamtnutzungskosten ausmachen. Neben Energie- und Instandhaltungskosten trugen insbesondere personalintensive Facility-Services zu dieser Entwicklung bei. Für Nutzer verstärkte dies den Fokus auf Flächeneffizienz, Betriebskosten-Transparenz und flexible Nutzungskonzepte.

Strukturell bleibt der Büroflächenbedarf durch mehrere Faktoren gedämpft. Hybride Arbeitsmodelle führen vielerorts zu Flächenkonsoli-

dierungen, ohne dass die Bedeutung des Büros als Ort der Zusammenarbeit grundsätzlich infrage gestellt wird. Gleichzeitig erhöhen konjunkturelle Unsicherheiten und demografische Effekte den Anpassungsdruck auf Unternehmen und Immobilienmärkte. Umnutzungen und Revitalisierungen gewinnen daher insbesondere bei funktional und energetisch überholten Bürogebäuden weiter an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund gewinnen aktive Asset-Management-Strategien weiter an Bedeutung. Investitionen in energetische Sanierungen, Grundrissanpassungen und Nutzungskonzepte werden zunehmend zur Voraussetzung, um Objekte langfristig wettbewerbsfähig zu halten. Gleichzeitig steigt die Relevanz von Flexibilität in Mietverträgen, um auf sich verändernde Nutzeranforderungen reagieren zu können.

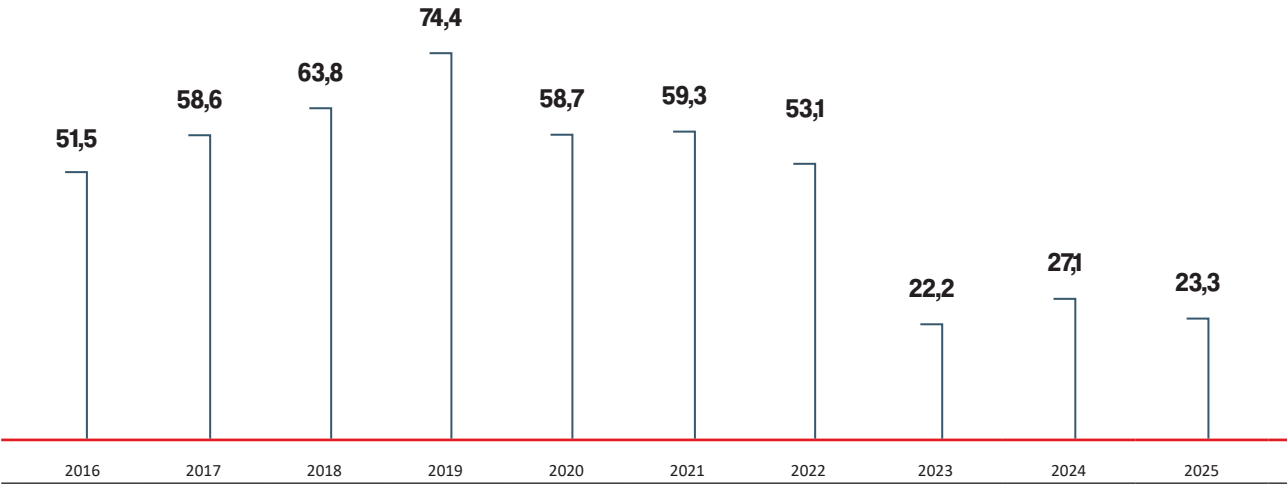
Auf Investorensseite bleibt das Marktumfeld von einer hohen Risikosensitivität geprägt. Während für Core-Objekte in sehr guten Lagen wieder vermehrt Transaktionen zu beobachten sind, bleibt das Nachfrageverhalten in sekundären Segmenten eingeschränkt. Preisfindungsprozesse ziehen sich dort häufig in die Länge, da Käufer und Verkäufer unterschiedliche Erwartungen hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung haben. Dies gilt sowohl für Büro- als auch für Einzelhandelsimmobilien.

Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete laut dem Immobilienberater Savills im Jahr 2025 in Deutschland einen Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr. Dies begründet sich laut Savills vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Spannungen, der damit verbundenen Unsicherheit sowie einer fortgesetzten Abschwächung der deutschen Wirtschaft. Das Trans-

aktionsvolumen belief sich im Jahr 2025 auf rund 23,3 Mrd. €, was einem Rückgang von 14 % entspricht. Dem steht gemäß Savills eine deutlich höhere Zahl laufender und bevorstehender Transaktionsprozesse im vierten Quartal des Jahres gegenüber, was auf eine allmählich steigende Marktdynamik im Hinblick auf das Jahr 2026 hindeuten könnte. Das Transaktionsvolumen dürfte steigen, weil zahlreiche großvolumige Objekte und Portfolios über den Jahreswechsel in Vermarktung sind und einige dieser Prozesse vor dem Abschluss stehen.

GEWERBETRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND
(in Mrd.€)



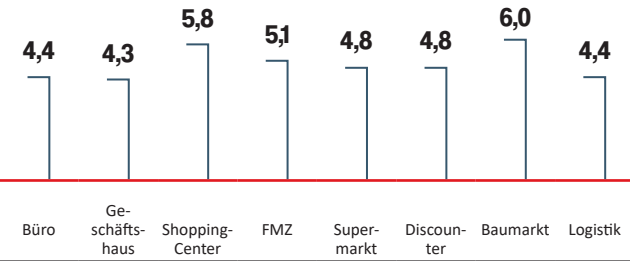
Quelle: Savills 2026

Die Spitzenrenditen blieben im Jahr 2025 stabil und zeigten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Jahresende 2024. Die anhaltende Stabilität der Anfangsrenditen dürfte laut Savills zu einer Verbesserung der Marktliquidität beitragen.

Einzelhandel führt das Transaktionsvolumen an

Die Transaktionsvolumina in den verschiedenen Segmenten des Gewerbeimmobilienmarktes 2025 zeigten laut Savills im Vergleich zu 2024 rückläufige Entwicklungen. Einzelhandelsimmobilien behaupten den ersten Platz mit 6,1 Mrd. € (-2 %) und stellen weiterhin eine sehr gefragte Assetklasse dar, im Bürosegment wurden rund 5,7 Mrd. € umgesetzt (+2 %) und Logistikimmobilien belegten den dritten Platz.

SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART
(in %)



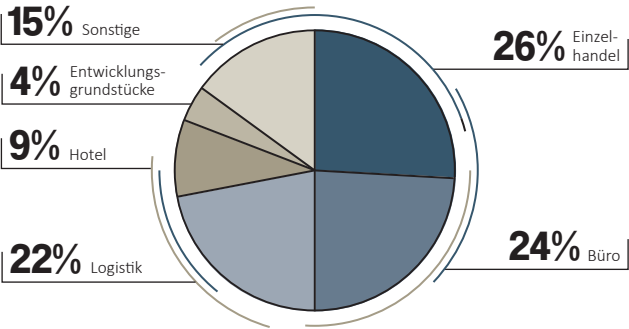
Quelle: Savills 2026

Gedämpfte Transaktionsvolumina im 10-Jahres-Vergleich

Im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt bleiben die Transaktionsvolumina gemäß Savills in allen wichtigen Assetklassen gedämpft. Einzelhandelsimmobilien liegen etwa 44 % niedriger, was nicht zuletzt auch dem Mangel an großvolumigen (Portfolio-)Transaktionen und dem begrenzten Angebotsvolumen der gefragten Subassetklassen mit Lebensmitteleinzelhandel geschuldet ist, Industrie- und Logistikimmobilien geben um 31 % nach und das Bürosegment verzeichnet mit 73 % den stärksten Rückgang. Diese Zahlen unterstreichen die anhaltende Vorsicht der Investoren und heben laut Savills insbesondere die strukturellen Herausforderungen des Büromarktes hervor.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich laut Savills 2025 zwar stabilisiert, bleibt jedoch weiterhin ein Markt, in dem Abschlüsse trotz gestiegener Verkaufsprozesse nach wie vor durch eine längere Vermarktungsdauer bis hin zum Abbruch von Transaktionen gekennzeichnet sind. Besonders liquide sind nach den Angaben von Savills die Top-Lagen: Core-Objekte finden vor allem bei privaten Kapitalquellen großen Anklang, während Umnutzungsobjekte vor allem für Projektentwickler interessant sind.

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Es ist hierbei zu beobachten, dass vor allem Handelsimmobilien, die der Nahversorgung mit „Fast moving consumer goods“ dienen, in den letzten Jahren das Interesse vieler institutioneller Investoren geweckt hat. Die Liquidität eines Objekts im aktuellen Marktumfeld hängt hier vor allem von drei Faktoren ab: seiner Lage, der Höhe des Investitionsvolumens sowie dem Handelsbesatz der Immobilie.



Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2025 wurde erneut verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios bilden die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung. Vorteilhaft wirkt sich zudem die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen infolge der Neubewertung von Immobilien ist grundsätzlich weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten. Die Ergebnisentwicklung ist somit insgesamt weniger volatil.

Die unter Berücksichtigung der verfügbaren liquiden Mittel vergleichsweise niedrige Nettoverschuldung ist darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

Die zu Jahresbeginn 2025 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (Soll-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

WESENTLICHE STEUERUNGS- KENNZIFFERN 2025	2025		2024	ZIEL- ERREI- CHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	89,5 Mio. € bis 90,5 Mio. €	90,3 Mio. €	93,0 Mio. €	→
FFO	44 Mio. € bis 46 Mio. €	48,6 Mio. €	51,6 Mio. €	↑



Der FFO sank im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 % auf 48,6 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Die Verminderung wurde beeinflusst durch Mietrückgänge, erhöhten Kostenbeteiligungen, insbesondere für den Bereich Personal und sonstigen gewerblichen Aufwendungen sowie verminderte Zinserträge und sonstige betriebliche Erträge.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse des Leistungsindikators FFO zur Prognose ist im Abschnitt „Ertragslage“ enthalten.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Annahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2026 aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

ERTRAGSLAGE NACH IFRS

HAMBORNER hat aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 90,3 Mio. € (Vorjahr: 93,0 Mio. €) erzielt.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Rückgang im Wesentlichen auf einzelne Objektverkäufe zurückzuführen, die Erlöse in Höhe von 2,5 Mio. € betrafen. Die Mieterträge aus dem unveränderten Immobilienbestand, d. h. bei Immobilien, die sich 2024 und 2025 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“), entwickelten sich stabil und verzeichneten lediglich einen leichten Rückgang um 0,2 Mio. € bzw. 0,2 %.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote ermittelt sich aus der Gegenüberstellung der erzielbaren Sollmieten und der fiktiven Leerstandsmieten im Geschäftsjahr. Sie liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,0 % (Vorjahr: 2,5 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 2,6 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 10,2 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €).

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen der geplanten Instandhaltung gezielt Einzelmaßnahmen an Dächern und haustechnischen Anlagen umgesetzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und damit die langfristige Vermietbarkeit der Gebäude sicherzustellen.

Die größte Einzelmaßnahme betraf das Objekt in Meppen, Am neuen Markt 1. Dort wurden das Freideck sowie die Tiefgarage saniert. Die Arbeiten umfassten Betoninstandsetzungen, die Erneuerung der Ab-

dichtungsebenen sowie die Erneuerung der Asphaltdecke. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1,2 Mio. €.

Zwei weitere größere Einzelinvestitionen wurden am Objekt in Freital, Wilsdruffer Straße 52, in Höhe von 732 T€ sowie am Objekt in Freiburg, Robert-Bunsen-Straße 9a, in Höhe von 367 T€ getätigt.

In Freital wurde im Rahmen der geplanten Instandhaltung die Dämmung des Flachdachs verbessert und die Dachabdichtung erneuert.

In Freiburg erfolgte eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion.

Weitere Einzelinvestitionen im Rahmen der geplanten Instandhaltung wurden am Fachmarktzentrum in Hallstadt, Michelinstraße 142, sowie am Bürostandort in Ingolstadt, Despag-Straße 3, umgesetzt.

In Hallstadt wurden an den Auf- und Abfahrtsrampen des Parkdecks Betoninstandsetzungen und Beschichtungserneuerungen durchgeführt. Zudem erfolgten Abdichtungsmaßnahmen an den Stahlstützenfußpunkten der drei Eingänge. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich auf 145 T€.

In Ingolstadt wurde eine Fassadensanierung einschließlich eines neuen Anstrichs mit einem Investitionsvolumen von 191 T€ realisiert.

Darüber hinaus wurden im Bereich der technischen Gebäudeausstattung zwei nennenswerte Maßnahmen umgesetzt. Am Standort Köln, Am Coloneum 9, wurde die Kältemaschine für die Betonkerntemperierung ausgetauscht. Das Investitionsvolumen betrug 196 T€.

Am Standort Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7, erfolgt der Austausch einer Wärmepumpe sowie die Errichtung eines neuen Kaltwassersatzes. Im Geschäftsjahr 2025 fielen hierfür 141 T€ Kosten an.

Im Sinne der Energieeinsparung wurden an mehreren Liegenschaften entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

In den Allgemeinflächen, Außenbereichen sowie teilweise auch in Mietflächen wurde die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich insgesamt auf 318 T€.

Zur Effizienzsteigerung der Heizungsanlagen wurden in ausgewählten Objekten hydraulische Abgleiche durchgeführt, um eine optimierte Wärmeverteilung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden zudem ungeregelte Pumpen durch hocheffiziente Pumpen ersetzt. Die hierfür angefallenen Kosten betrugen insgesamt 70 T€.

Die Nettomieteinnahmen haben sich um 1,2 Mio. € bzw. 1,6 % verringert und betragen 73,8 Mio. € (Vorjahr: 75,0 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 10,0 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €) um 1,1 Mio. € bzw. 12,1 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt 11,0 % (Vorjahr: 9,6 %).

Die Verwaltungsaufwendungen sind um 75 T€ auf 2.005 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.930 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 1.002 T€ auf 7.962 T€ (Vorjahr: 6.960 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Personalbestand.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 4,9 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €). Die Erträge betreffen mit 3,9 Mio. € Wertaufholungszuschreibungen aufgrund der Neubewertung der Objekte in Freiburg, Ditzingen und Hamburg im Rahmen der Jahresendbewertung.

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen beläuft sich auf 245 T€ (Vorjahr: 1.011 T€) und enthält im Wesentlichen mit 214 T€ (Vorjahr: 799 T€) Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen.

Die Erträge des Vorjahres betrafen im Wesentlichen Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3,9 Mio. € aufgrund der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.186 T€ (Vorjahr: 1.815 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (548 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit dem zeitweisen Einsatz von externem Fachpersonal (437 T€), Nachhaltigkeit (185 T€) sowie Personalvermittlung (62 T€). Weiterhin enthält der Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 259 T€ (Vorjahr: 477 T€), die im Wesentlichen aus einer mietvertraglichen Einigung resultieren. Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 463 T€ (Vorjahr: 577 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2025 um 1,6 Mio. € auf 42,0 Mio. € gesunken. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 36,4 Mio. € gegenüber 37,1 Mio. € im Vorjahr betrugen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei sechs Objekten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) an. Die Wertminderungen betreffen die Immobilien in Mainz, Gießen, Münster (Robert-Bosch-Straße), Stuttgart, Darmstadt und Kempten aufgrund der Neubewertung im Rahmen der Jahresendbewertung.

Hieraus ergibt sich ein um 1,5 Mio. € geringeres **Betriebsergebnis** in Höhe von 23,2 Mio. € (Vorjahr: 24,7 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €). Details hierzu finden sich auf den **Seiten 32 und 70** des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 4,0 Mio. € von 29,1 Mio. € auf 25,1 Mio. € gesunken.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,6 Mio. € gegenüber –12,8 Mio. € im Vorjahr.

0,60 €

FFO / AKTIE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 0,7 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten. Sinkende Zinssätze und geringere Anlagebeträge führten zu den rückläufigen Zinserträgen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –13,3 Mio. € (Vorjahr: –14,3 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –12,4 Mio. € (Vorjahr: –13,2 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € gesunken. Der Rückgang wurde durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen (0,6 Mio. €) sowie sinkender Zinssätze für ein variables Darlehen (0,7 Mio. €) beeinflusst.

Gegenläufig hierzu wirkte die Refinanzierung von Darlehen mit höheren Zinssätzen (0,2 Mio. €) sowie eine Darlehensaufnahme (0,3 Mio. €). Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein FFO in Höhe von 48,6 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,60 € (Vorjahr: 0,63 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 % gesunken. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde ein FFO mit einer Spannbreite von 44,0 Mio. € bis 46,0 Mio. € prognostiziert.

Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2025	2024
Nettomieteinnahmen	73.753	74.977
– Verwaltungsaufwand	–2.005	–1.930
– Personalaufwand	–7.962	–6.960
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	992	1.465
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.507	–3.183
+ Zinserträge	678	1.513
– Zinsaufwendungen	–13.305	–14.303
FFO	48.644	51.579
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–1.338	–4.159
AFFO	47.306	47.420
FFO je Aktie in € ²	0,60	0,63
AFFO je Aktie in € ²	0,58	0,58

¹ Unter Abzug von Zuschreibungen
² Bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2025 um 71,0 Mio. € auf 1.062,5 Mio. € (Vorjahr: 1.133,5 Mio. €) verringert. Dabei entfallen rund 94,0 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2025 einen Buchwert von 990,1 Mio. € (Vorjahr: 1.037,9 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	976.401	1.023.765
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	0	29
Unbebaute Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	13.446	13.912
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	990.066	1.037.925
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	11.752	24.693
	11.752	24.693
GESAMT	1.001.818	1.062.618

Einzelheiten zu den Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 43 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (42,5 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 36 % auf das Eigenkapital (384,6 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (639,9 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.



Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Net Asset Value (NAV)

Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	995.198	1.043.350
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	60.152	82.513
– Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–547.914	–535.869
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	–129.918	–186.439
Bilanzieller NAV	377.518	403.555
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	360.470	390.096
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	148	2.697
NAV	738.136	796.348
NAV je Aktie in €	9,07	9,79

Der Rückgang des absoluten NAV um 58,2 Mio. € auf 738,1 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios im Rahmen der Jahresbewertung durch Savills. Der NAV je Aktie beträgt 9,07 € (Vorjahr: 9,79 €).

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft den Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2025 wurde erstmals Savills beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gut-

achten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat“.

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2026 bis 2035 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,50 % und 7,50 % und berücksich-

tigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2025	2024
Einzelhandel	4,75 – 7,50	4,95–9,10
Büro	4,50 – 6,50	5,35–8,40

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

Die von Savills ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 96 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettoszahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.348,5 Mio. €, der um 92,5 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 27,4 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 65,1 Mio. €. Der „Like-for-like“-Rückgang

9,07 €
NAV / AKTIE



des Portfoliowerts beträgt unter Berücksichtigung von Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 1,3 Mio. € 4,7 % und entspricht 66,4 Mio. €. Den Verkehrswertminderungen von 78,9 Mio. € stehen Verkehrswerterhöhungen von 12,5 Mio. € gegenüber.

Die Immobilien werden konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten bilan-

ziert. Daher schreibt die Gesellschaft die Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Im Berichtsjahr wurden auf Basis der Verkehrswertermittlung außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte bei Objekten in Mainz, Gießen, Münster, Stuttgart, Darmstadt und Kempten in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. € vorgenommen.

Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um kurzfristige Zinsänderungsrisiken zu minimieren, hat HAMBORNER die Investitionen weitestgehend zu festen Konditionen mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten finanziert. Lediglich ein besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 war zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Restlaufzeit wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2025	2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	59.802	60.774
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	25.040	3.557
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94.103	-55.869
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.261	8.462
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	42.505	51.766

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %). Unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristig anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 3,2 Jahren (Vorjahr: 3,3 Jahre).

Die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist. Darüber hinaus werden die gewichteten Durchschnittszinssätze der im jeweiligen Jahr auslaufenden Darlehen ausgewiesen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 42,5 Mio. € nach 51,8 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (59,8 Mio. €; Vorjahr: 60,8 Mio. €), aus neu abgeschlossenen Finanzkrediten (69,0 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (27,4 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (2,4 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2024 (39,1 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (124,1 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 384,6 Mio. € nach 411,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine

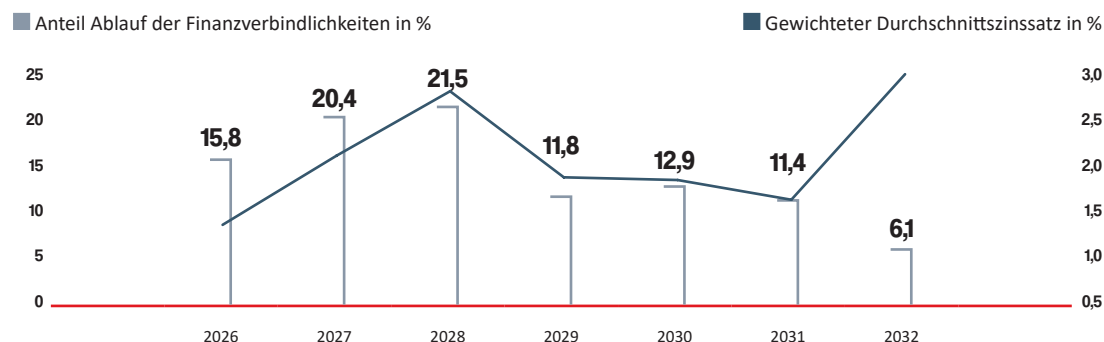
bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,2 % (Vorjahr: 36,3 %). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 639,9 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (681,2 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe im Saldo um 41,3 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 69,0 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 22,0 Mio. € und Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 88,4 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 597,4 Mio. € (Vorjahr: 629,5 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 44,3 % (Vorjahr: 43,7 %).



Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bestanden Covenants im Zusammenhang mit zwei objektbezogenen grundpfandrechtlich besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 27,8 Mio. €.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Für ein Darlehen mit einem Buchwert von 15,6 Mio. € (Vorjahr: 15,6 Mio. €) wurde vereinbart, dass das jeweils ausstehende Darlehenskapital während der Kreditlaufzeit zu keinem Zeitpunkt mehr als 75 % des durch die Sachverständigen der Bank ermittelten Marktwerts des beliehenen Objekts überschreiten darf (LTV Covenant). Die Überprüfung der Einhaltung des Covenants erfolgt in einem Turnus von rund drei Jahren durch die kreditgebende Bank unter Berücksichtigung einer aktualisierten Marktwertermittlung, zuletzt im September 2025. Dabei wurde seitens des Kreditgebers bestätigt, dass der maßgebliche Marktwert unverändert bei 26,1 Mio. € liegt und der LTV Covenant mit 59,8 % per 30. September 2025 weiterhin eingehalten wird.

Auch für das zweite Darlehen mit einem Buchwert von 12,2 Mio. €, welches zum Stichtag 31. Dezember 2025 aufgenommen wurde, existiert ein LTV Covenant in Höhe von 75 %. Darüber hinaus wurde die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrads (DSCR Covenant) vereinbart, der besagt, dass das Verhältnis der objektspezifischen Jahresnettokaltmiete (abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum

Kapitaldienst (jährliche Zins- und Tilgungsleistung) während der Darlehenslaufzeit zu jeder Zeit mindestens 115 % betragen muss. Die Darlehensbedingungen wurden im Berichtsjahr erfüllt. Zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme am 31. Dezember 2025 beliefen sich die Kennziffern auf 70,9 % bzw. 117,1 %. Die Einhaltung der beiden für dieses Darlehen vereinbarten Covenants wird künftig auf jährlicher Basis überprüft.

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgenannten Vereinbarungen ist die Gesellschaft zu einer Nachbesicherung oder Teilrückführung des Darlehens verpflichtet. Sofern die Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der jeweilige Kreditgeber berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Angesichts der in Relation zu den Gesamtverbindlichkeiten geringen Höhe der mit Covenants ausgestatteten Darlehen sowie der Bildung entsprechender Liquiditäts- bzw. Besicherungsreserven für den Fall einer Nichteinhaltung der Covenants ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen derzeit als gering zu erachten.

Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) als auch einen Abschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen und der Behandlung der Kosten für Kapitalerhöhungen sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Der unterschiedliche Ausweis der Mieten und Pachten nach HGB und IFRS resultiert aus dem Ausweis nach IFRS 16. Demnach sind die Erlöse aus Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter bzw. in dem Posten Erhaltene Anzahlungen.
- **Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen:** Der unterschiedliche Ausweis der Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter nach HGB und IFRS resultiert daraus, dass gemäß HGB noch nicht abgerechnete Nebenkosten nicht als Erlöse gezeigt werden dürfen, sondern als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden. Zugleich werden die weiterbelasteten Betriebskosten über die Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen unter den Vorräten aktiviert.

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 1,3 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 11,5 Mio. €. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
 - **Sonstige betriebliche Aufwendungen/Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.
 - **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien resultiert im IFRS-Abschluss für die Immobilie in Osnabrück ein Buchgewinn in Höhe von 2,5 Mio. €, unter Berücksichtigung der Verkaufskosten in Höhe von 0,2 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 2,7 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €). Handelsrechtlich werden die Verkaufskosten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 und im Vorjahr wird die unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung in Höhe von 438 T€ (Vorjahr: 438 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
 - **Wertminderungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen Wertminderungen in Höhe von 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) betreffen sechs Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften keine außerplanmäßige Abschreibungen (Vorjahr: 6,7 Mio. €) zu erfassen.
 - **Zuschreibungen:** Die Wertaufholungszuschreibungen nach HGB von 1.741 T€ (Vorjahr: 3.389 Mio. €) und IFRS von 3.863 T€ (Vorjahr: 3.927 Mio. €) weichen in Höhe von 2.122 T€ voneinander ab, auch aufgrund der abweichenden Behandlung der Wertminderungen. Die Wertaufholungszuschreibungen resultieren in beiden Rechenwerken aus der Neubewertung des Objekts in Hamburg, Kurt-A.-Körber-Chaussee, im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch steigende Marktmieten in der Zukunft. Darüber hinaus erfolgen nach IFRS Wertaufholungszuschreibungen aus der Neubewertung der Objekte in Freiburg und Ditzingen, im Rahmen der Jahresendbewertung.
 - **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte/Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 994,8 Mio. € (Vorjahr: 1.052,4 Mio. €) und liegt damit um 4,7 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Die Immobilie in Ditzingen ist gemäß IFRS 5 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 mit 11,8 Mio. € in die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 13,4 Mio. € (Vorjahr: 13,9 Mio. €). Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus führten außerplanmäßige Abschreibungen sowie unterschiedliche Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag zulasten des Buchwerts nach IFRS.
 - **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 388,5 Mio. € (Vorjahr: 411,6 Mio. €) um 3,9 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 3,9 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 36,4 % (Vorjahr: 36,1 %) um 0,2 Prozentpunkte (Vorjahr: 0,2 %) über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
 - **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 640,4 Mio. € (Vorjahr: 681,8 Mio. €). Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 639,9 Mio. € (Vorjahr: 681,2 Mio. €) ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,5 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.
- Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** betragen im Berichtsjahr 88,4 Mio. € (Vorjahr: 90,7 Mio. €). Der Rückgang der Erlöse (2,3 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Objektverkäufen. Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** betragen 16,8 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Diese beinhalten im Wesentlichen die im Geschäftsjahr mit den Mietern abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre. Daneben hat sich der Posten „Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen“ von 5,5 Mio. € auf –3,1 Mio. € vermindert. Die Veränderung dieser Posten resultiert aus vermehrt durchgeführten Abrechnungen im Vergleich zum Vorjahr, was sich auch in den Bestandsveränderungen analog widerspiegelt. Die geänderte Bilanzierungsmethode im Jahr 2023 und die damit einhergehenden Abgrenzung der Nebenkostenvorauszahlungen hat dazu geführt, dass im Jahr 2025 erstmalig die abgegrenzten Nebenkostenvorauszahlungen für zwei Abrechnungsperioden vereinnahmt wurden. Im Vorjahr wurde lediglich eine Abrechnungsperiode als Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten vereinnahmt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesunken und betragen 7,1 Mio. € (Vorjahr: 11,3 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Immobilien in Lübeck und Osnabrück (2,7 Mio. €) sowie Wertaufholungszuschreibungen von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) aus der Neubewertung des Objekts in Hamburg im Rahmen der Jahresendbewertung.

Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien sind in Höhe von 30,4 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €) angefallen. Der Posten beinhaltet laufende Betriebsaufwendungen in Höhe von 18,8 Mio. € (Vorjahr: 21,6 Mio. €) sowie Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €). Die **Abschreibungen** liegen mit 35,9 Mio. € um 7,3 Mio. € unter dem Vorjahr

(43,2 Mio. €) aufgrund geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen. Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € höheres **Betriebsergebnis** von 27,7 Mio. € (Vorjahr: 26,6 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** ist im Saldo um 0,1 Mio. € auf –11,8 Mio. € (Vorjahr: –11,7 Mio. €) gestiegen. Dies resultiert unter Berücksichtigung verminderter Zinserträge aus Tagesgeldanlagen im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem **Jahresüberschuss** von 15,9 Mio. € (Vorjahr: 14,9 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 31,7 Mio. € (Vorjahr: 39,0 Mio. €). Die Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt 15,8 Mio. € (Vorjahr: 24,2 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 70,5 Mio. € auf 1.068,4 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 995,0 Mio. € um 57,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.052,6 Mio. €), im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen durch Wertminderungen. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 12,8 Mio. € gesunken und beträgt 73,3 Mio. €. Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen durch geringere liquide Mittel (9,3 Mio. €) und einen verminderten Bestand der unfertigen Leistungen (3,1 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt 388,5 Mio. € nach 411,6 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 41,3 Mio. € gesunken im Wesentlichen durch planmäßige Rückzahlung von Darlehen sowie Tilgungen und betragen 640,4 Mio. €. Das Eigenkapital sowie die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage nach IFRS verwiesen.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 15.908 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 15.816 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 31.724 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 31.723.905,72 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,39 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital. Unter Berücksichtigung der Anzahl dividendenberechtigter Aktien von 81.343.348 ergibt sich eine Gesamtausschüttung in Höhe von 31.723.905,72 €.

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung vermindern, falls die Gesellschaft eigene Aktien erwirbt. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichbleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2025 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG nicht erfüllt werden. Ausgenommen sind nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die von HAMBORNER ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung, die 10 % der Stimmrechte überschreitet, sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeitende HAMBORNER-Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 32.537 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den

Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Es bestehen zum Stichtag keine wesentlichen entsprechenden Vereinbarungen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Nach dem Vergütungssystem für Herrn Karoff und Frau Verheyen bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen vor.

Erklärung zur Unternehmensführung

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Dabei handelt es sich um die jährliche Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, eine Darstellung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Informationen über die Zusammensetzung und Arbeitsweise der Gremien.

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Bereich Nachhaltigkeit/Unternehmensführung eingesehen werden.

Gemäß der Vorschriften des § 162 AktG erstellen Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG jährlich einen ausführlichen Bericht über die im letzten Geschäftsjahr jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung. Der Bericht enthält zudem detaillierte Informationen zu den derzeit geltenden Vergütungssystemen für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats.

Der Vergütungsbericht ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Corporate Governance sowie im Bereich Investor Relations/Finanzberichte abrufbar.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE DER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu minimieren. Damit einhergehend hat die HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um mögliche Risikoauswirkungen daraus bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu eliminieren oder zumindest zu reduzieren. Insofern hat sich HAMBORNER im Jahr 2025, wie in den Vorjahren auch, nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen. Der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer angenommen sind („lageberichts-fremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig und orientiert sich direkt an der Unternehmensstrategie. Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben.

Darüber hinaus erfolgen unternehmensinterne Schulungen im Umgang mit Risiken sowie deren interner Kommunikation. Von zentraler Bedeutung ist hierbei zum einen die Kommunikation von relevanten Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jede/r Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von relevanten Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung sämtlicher relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit werden dort Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert: strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die identifizierten Ri-

sikopotenziale bewertet und ggf. Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Sofern erforderlich erfolgt eine anlassbezogene Berichterstattung von wesentlichen, zwischen den regulären Berichtszeitpunkten identifizierten Risiken. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensausmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt durch die jeweiligen zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. Entsprechend den Anforderungen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Prüfungsstandard 340 (IDW PS 340) erfolgt freiwillig die Ermittlung der Gesamtrisikoposition unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in wesentliche risikorelevante Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen.

Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne regelmäßige Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen recht-

zeitig zu erkennen und ggf. Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt eine standardisierte und zertifizierte Software zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die internen IT-Systeme dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen. Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision geprüft. Die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder werden von der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss ausgewählt.

Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Unternehmens angemessen und wirksam.

Dieser Absatz ist als lageberichtsfremder Bestandteil nicht geprüft.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE × EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
Sehr hoch (> 20 Mio. €)	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)	Gering	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)	Gering	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)	Gering	Gering	Gering	Mittel	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering
Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr gering (0 % bis 5 %)	Gering (6 % bis 25 %)	Mittel (26 % bis 50 %)	Hoch (51 % bis 75 %)	Sehr hoch (76 % bis 100 %)

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

Prinzipiell können die Risikofelder, denen sich HAMBORNER ausgesetzt sieht, in allgemeine Marktrisiken, betriebliche Risiken, finanzielle und sonstige HAMBORNER-spezifische Risiken eingeteilt werden. Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Die Risiken werden in Bezug auf die antizipierte Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Anwendung der nachfolgenden Matrix als gering, mittel und hoch klassifiziert. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang von Seiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

Das nationale und internationale Marktumfeld wird schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: die Inflationsentwicklung, die Entwicklung der Leitzinsen sowie die aktuellen geopolitischen Risiken, unter anderem im Zusammenhang mit dem derzeitigen Konflikt am Persischen Golf und dem Krieg in der Ukraine. Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich die durchschnittliche Inflation in Deutschland im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöht. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % für das Jahr 2026. Die Inflationsrate prognostiziert die Bundesregierung mit 2,1 %. Die weltweite Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 % gestiegen. Für 2026 erwarten der internationale Währungsfonds (IWF) und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel ein Wachstum der Weltwirtschaft in ähnlicher Höhe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, welche die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fallen in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sowie Risiken in Form von Ordnungsstrafen durch die Verletzung der Berichtspflichten (WpHG, AktG). Risiken in Bezug auf ESG-relevante Regulierungen, namentlich von Berichterstattungspflichten gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), haben sich indessen vor dem Hintergrund der am 16. Dezember 2025 erzielten politischen Einigung der EU in Bezug auf eine Richtlinie zur Änderung der Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und die Sorgfaltspflicht von Unternehmen voraussichtlich aufgelöst. Es erfolgt eine laufende



Überprüfung und Abstimmung der einzuhaltenden Berichtspflichten, bei Bedarf durch externe Beratung von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Mit dem Thema Nachhaltigkeit sind bei der HAMBORNER bislang zwei Vollzeitkräfte betraut gewesen, die gezielt durch externe Dienstleister unterstützt werden. Aufgrund des erwarteten Wegfalls der Pflicht zur CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung hat die Gesellschaft sich dazu entschlossen, die Anzahl der mit dem Thema Nachhaltigkeit befassten Personen auf eine Vollzeitkraft zu reduzieren.

Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesem Themengebiet betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung der oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Ebenfalls wird eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die interne Revision, welche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist, durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Maßnahmen wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und ggf. einer Ertragsminderung auf Seiten der HAMBORNER führen können. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand werden Verantwortlichkeiten und die organisatorische Zuordnung geprüft und bei Bedarf angepasst. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch einen externen Wirtschaftsprüfer. Basierend auf dem intensiven Austausch unter den verantwortlichen Funktionsträgern werden mögliche Ineffizienzen bzw. Probleme schnell identifiziert. Daher wird von Seiten der HAMBORNER das Risiko als gering eingeschätzt.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko umfasst das Ausbleiben von Nach- bzw. Neuvermietungen von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen so-

wie bereits bestehenden Leerständen. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage kann bei Immobilien weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen gerechnet werden. Diese betragen für Einzelhandelsflächen aktuell neun bis 18 und für Büroflächen zwischen 6 und 12 Monaten. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich einerseits die Flächennachfrage und andererseits die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Auswirkungen des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen für weniger energieeffiziente Gebäude führen.

Darüber hinaus ist nach wie vor unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können. In regelmäßigen Abständen erfolgt seitens des Asset Management eine Analyse in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten zwölf Monate sowie leerstehende Einheiten. Aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern sowie vielfach länger- bzw. langfristig abgeschlossener Mietverträge wird das Risiko als mittel eingeschätzt. Im vergangenen Jahr betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,0 % (Vorjahr: 2,5 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedrigeres Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und möglicher weiterer Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Die für das Geschäftsjahr 2025 gebildeten Wertberichtigungen betragen jedoch lediglich 0,2 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für hohe Instandhaltungsaufwendungen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur energetischen Sanierung bzw. nachhaltigen Modernisierung der Immobilien vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit, beispielsweise aufgrund der Entwicklung im Zusammenhang mit dem mobilen Arbeiten, substanzielle Umbaukosten auslösen, welche zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels steigen können. Um dem Instandhaltungsrisiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung jährlich eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene unter Einbezug der oben genannten Risiken. Basierend auf dieser Planung sowie der regelmäßigen Berichterstattung wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

Risiken aus Immobilientransaktionen

Risiken bei Immobilientransaktionen treten zum einen bei Investitionen und zum anderen bei Desinvestitionen auf. Bei Investitionen kann es beispielsweise zu Fehlentscheidungen beim Objekterwerb kommen. So können Risiken und Verpflichtungen bezogen auf die Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen auf Seiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenarioberechnungen mit Hilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden. Außerdem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence, und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Desinvestitionen bergen ebenfalls Risiken. Objekte könnten unter Marktwert verkauft werden oder Interessenten bleiben, beispielsweise aufgrund der Nichterfüllung ESG-relevanter Kriterien, aus, so-

dass Objekte nicht wie geplant veräußert werden können. Darüber hinaus kann es zu einer Verletzung von Vertragspflichten im Rahmen ggf. abgegebener Garantien in Kaufverträgen kommen. Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit den einzelnen Fachabteilungen. Dem Ankaufsprozess entsprechend ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert.

Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substantielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Investitionen und Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Bei den meisten Geschäftsabläufen der HAMBORNER kommen IT-Systeme zum Einsatz. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen. Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme und daraus folgende Fehlfunktionen sowie der unbefugte Zugriff auf sensible Informationen.

Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite und eine Firewall sowie über einen getrennten und gesicherten Serverbereich. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schulungsturnus des Personals und ein Berechtigungskonzept eingehalten. Die verwendeten Systeme werden ebenfalls regelmäßig aktualisiert und auf ihre Resilienz überprüft. Angesichts zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolgs bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende. Durch steigende Anforderun-

gen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeitender oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfälle bis hin zu höherer Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fällen steigen die Recruiting-Kosten, und Wissensressourcen gehen verloren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Bei bestehendem Personal besteht zudem das Risiko von Qualifikationsdefiziten aufgrund unzureichender Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Aus den zuvor genannten Sachverhalten können zusätzliche Kosten für externe Dienstleister / Berater resultieren.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Gleichzeitig werden kurz- bis mittelfristige Personalbedarfsanalysen durchgeführt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt, sowie regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt; auch wird bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Des Weiteren werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Gleichzeitig besteht eine enge Zusammenarbeit mit qualifizierten Personalvermittlern. Im Ergebnis wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende Preis- und Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort und die Beschaffenheit der Immobilie sowie die prognostizierten Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren bzw. nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechende Standards in Bezug auf die Beschaffenheit der Immobilien können zu einer Minderung des Marktwertes führen.

Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und steigende Finanzierungskosten negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Einflussfaktoren sowie des aktuellen sektorspezifischen Marktumfelds werden die Gesamtbewertungsrisiken als hoch eingestuft, wobei sich diese insbesondere auf das Büroportfolio beziehen.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung, welche sich durch den Verlust des REIT-Status ergeben könnten. Zudem bergen Veränderungen beim REIT-Gesetz Risiken.

Das Risiko wird sowohl aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als auch der Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Diesem Risiko begegnet HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer rollierenden zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand durchgehend überwacht und eine Liquiditätsreserve vorgehalten. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in einer Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 existierten Covenants insbesondere für die im Jahr 2018 emittierten Schuldscheindarlehen, die sich auf den Verschuldungsgrad bzw. Loan to Value (LTV) auf Unternehmensebene sowie auf das EBITDA in Relation zum Zinsergebnis (EBITDA/Interest Coverage) bezogen. Die letzte verbliebene Tranche des Schuldscheindarlelehens in Höhe von 12,5 Mio. € wurde am 21. März 2025 planmäßig zurückgeführt. Die Finanzkennzahlen wurden während der gesamten Darlehenslaufzeit eingehalten.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bestanden weitere Covenants im Zusammenhang mit zwei objektbezogenen grundpfandrechtlich besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 27,8 Mio. €. Für beide Darlehen wurde vereinbart, dass das jeweils ausstehende Darlehenskapital während der Kreditlaufzeit zu keinem Zeitpunkt mehr als 75 % des durch die Sachverständigen der Bank ermittelten Marktwertes des beliehenen Objekts überschreiten darf (LTV Covenant). Für eines der beiden Darlehen wurde darüber hinaus die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades (DSCR Covenant) vereinbart, der besagt, dass das Verhältnis der objektspezifischen Jahresnettokaltemiete (abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum Kapitaldienst (jährliche Zins- und Tilgungsleistung) während der Darlehenslaufzeit zu jeder Zeit mindestens 115 % betragen muss. Die Darlehensbedingungen wurden im Berichtsjahr erfüllt.

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgenannten Vereinbarungen ist die Gesellschaft zu einer Nachbesicherung oder Teilrückführung des Darlehens verpflichtet. Sofern die Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der jeweilige Kreditgeber berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen. Aufgrund der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der Covenants und der Bildung entsprechender Liquiditäts- bzw. Besicherungsreserven ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen als gering zu erachten.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insbesondere im Risiko steigender Zinsen (Zinsänderungsrisiko). Dies führt im Fall von Kreditaufnahmen- und -prolongationen zu höheren Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen.

Bei Verkäufen von fremdfinanzierten Immobilien müssen ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Diese können je nach Höhe der Belastung substantiell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart, um so Vorfälligkeitsentschädigungen zu begrenzen oder gar zu vermeiden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen zum Stichtag 31. Dezember 2025 beläuft sich auf 3,2 Jahre.

Im Jahr 2026 laufen insgesamt sieben Darlehen aus, die zum 31. Dezember 2025 mit 101,1 Mio. € valuierten. Falls die entsprechenden Finanzierungen zur Fälligkeit nicht regulär oder im Rahmen eines Objektverkaufs zurückgeführt werden, ist für benötigte Darlehensprolongationen – trotz der von der EZB im Jahr 2025 durchgeführten Zinssenkungen – von deutlich höheren Kosten auszugehen, da der Großteil dieser Bestandsdarlehen in einem Niedrigzinsumfeld abgeschlossen wurde. Dies wurde jedoch in der Planung berücksichtigt.

Das Finanzierungsrisiko wird als mittel eingeschätzt.

Bergschadensrisiken

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen.

Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet und im Jahr 2025 bestätigt. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 3,2 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

COMPLIANCE-RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken bestehen für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status aufgrund von Verstößen gegen das REIT-Gesetz oder Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen. Dies betrifft auch die Verletzung der Arbeitsgesetze auf Seiten der beauftragten Dienstleister, wie z. B. Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken werden grundsätzlich als nicht ausgeschlossen erachtet, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Die Risiken werden dementsprechend als gering bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bestehen aufgrund der damit verbundenen Prozesskosten sowie möglicher anderweitiger Zahlungen, welche grundsätzlich zu einer negativen Abweichung der Planung führen können. Ebenfalls beziehen sich diese Risiken auf rechtliche Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund von notwendiger externer rechtlicher Beratung führen. HAMBORNER nutzt sowohl die selektive Unterstützung durch externe Rechtsanwaltskanzleien als auch regelmäßige Schulungen, um das Risiko rechtlicher Fehleinschätzungen zu minimieren.

Um das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten und möglichen Fehleinschätzungen belaufen sich auf

rund 0,7 Mio. €. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark. Insgesamt werden die Risiken aus Rechtsstreitigkeiten als gering klassifiziert.

Umwelt- und Klimarisiken

Die Umwelt- und Klimarisiken umfassen zum einen Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilien im Bestand ergeben, und zum anderen Risiken in Folge negativer Einflüsse aus den unternehmerischen Aktivitäten auf den Klimawandel. Letztere bestehen in regulatorischen und marktbedingten transitorischen Risiken, welche bereits zuvor entsprechend den Risikokategorien in den entsprechenden Bereichen unter dem Stichwort ESG näher erläutert wurden. Beschädigung oder Zerstörung der Immobilien kann durch extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels, Brände oder Terroranschläge hervorgerufen werden.

Weitestgehend werden die daraus resultierenden Schäden durch abgeschlossene Elementarschadenversicherungen gedeckt. Es ist jedoch ein Trend zu beobachten, dass Versicherungen die Selbstbehalte erhöhen und die Jahreshöchstentschädigungen reduzieren. In Bezug auf die physischen Schäden ist das finanzielle Risiko aufgrund der abgeschlossenen Versicherungen gering. Ebenfalls wird der Immobilienbestand seit 2022 einer wiederkehrenden Klimarisikoprüfung unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder das Geschäftsmodell werden nicht erwartet. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima sind die Risiken als mittel zu bewerten.

Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage mit Herausforderungen wie geopolitischen Unwägbarkeiten, Inflation und dem strukturellen Wandel resultieren nicht nur Risiken, sondern können sich auch Chancen für HAMBORNER ergeben. Sollte die Inflation abnehmen, können sinkende Zinsen für eine weitere Belebung des Transaktionsmarktes

sorgen, was auch zum Vorteil der HAMBORNER wäre. Wertpotenziale könnten durch die Durchführung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung und eine selektive Umsetzung von Manage-to-Core-Strategien gehoben werden, auch vor dem Hintergrund von bereits eingeführten oder zukünftigen Nachhaltigkeitsregulierungen. Darüber hinaus könnten aus der Anpassung der Portfoliostrategie bzw. der zukünftigen Fokussierung auf Nahversorgungsimmobilien und Baumärkte zusätzliche positive Effekte resultieren.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom nationalen Marktumfeld und den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Hierbei sind im Wesentlichen die Inflationsentwicklung sowie das Zinsniveau zu nennen. Zudem könnte die erwartete leichte Erholung der Wirtschaft im Euroraum positive Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2026 haben. Auf Basis des Bestehens vielfach länger- bzw. langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als insgesamt stabil erwiesen. Zwar gingen die Erlöse aus Mieten und Pachten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2024 um 2,9 %, maßgeblich beeinflusst durch Immobilienverkäufe zurück, doch konnte die Leerstandsquote mit 2,1 % (Vorjahr: 2,6 %) reduziert werden. Der FFO reduzierte sich aufgrund besagter Verkäufe sowie gestiegener Zins- und Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 %.

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

PROGNOSEBERICHT

Ausrichtung der Gesellschaft

Vor dem Hintergrund der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Büromarkt haben Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG eine strategische Weiterentwicklung der Portfoliostruktur beschlossen. Künftig wird der Fokus der Gesellschaft auf Einzelhandelsimmobilien im Bereich der Nahversorgung sowie auf Baumärkte ausgerichtet.

Im Zuge dieser strategischen Neuausrichtung wird das Ankaufsprofil gezielt erweitert. Neben klassischen Core-Investments sollen künftig auch Core-Plus-Immobilien berücksichtigt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Flexibilisierung hinsichtlich Losgrößen, Mieterstruktur sowie regionaler Standorte innerhalb Deutschlands. Ziel ist es, zusätzliche Wachstums- und Diversifikationspotenziale zu erschließen und die Resilienz des Portfolios weiter zu stärken.

Mit der strategischen Anpassung verbindet die Gesellschaft das mittelfristige Ziel, den Büroanteil am Gesamtportfoliovolumen auf 10 bis 20 % zu reduzieren. Die Umsetzung soll sukzessive sowie ergebnis- und wertoptimiert erfolgen. Vorgesehen sind eine schrittweise Veräußerung ausgewählter Büroobjekte und die Reallokation des freigesetzten Kapitals in Einzelhandelsimmobilien.

Durch die Reduzierung des Büroanteils und die klare Fokussierung auf großflächige Einzelhandelsimmobilien verfolgt die Gesellschaft das Ziel, ein attraktives Ertrags- und Risikoprofil nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig soll das im Rahmen der vergangenen Jahre weiterentwickelte Wachstumspotenzial der Gesellschaft bestmöglich genutzt werden.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Für 2026 geht die Bundesregierung derzeit von einem moderaten Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,0 % aus, nachdem das reale BIP 2025 nur um rund 0,2 % gewachsen ist.

Laut dem Jahreswirtschaftsbericht 2026 des Bundeswirtschaftsministeriums wird zunehmend deutlich, dass Deutschland weiterhin mit grundlegenden strukturellen Problemen konfrontiert ist. Ein Mangel an Arbeits- und Fachkräften, eine hohe Bürokratiebelastung sowie nach wie vor schwache Investitionen in der Privatwirtschaft bremsen die wirtschaftliche Dynamik.

Es wird erwartet, dass die Inflation im Jahresdurchschnitt 2026 weiter zurückgehen und sich der Marke von etwa 2 % annähern wird, nachdem sie 2025 bereits deutlich niedriger als in den Vorjahren ausfiel.

Nach Aussage der Bundesregierung und der Bundesbank bleibt die Beschäftigung im Jahr 2026 stabil.

Trotz der etwas besseren konjunkturellen Aussichten betonen Ökonomen weiterhin, dass die deutsche Wirtschaft mit strukturellen Belastungen kämpft, insbesondere in Industrie und Exportsektor, und dass erst mittelfristig spürbare Produktivitätsgewinne und höhere Investitionen zu einer nachhaltigen Trendwende führen können.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Für das Jahr 2026 erwarten Marktbeobachter eine Fortsetzung der differenzierten Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten. Im Einzelhandel ist trotz moderater realer Umsatzzuwächse nicht von einer nachhaltigen Verbesserung der Konsumstimmung auszugehen. Vielmehr dürfte sich die bereits in den Vorjahren beobachtete Polarisierung weiter verstärken. Leistungsfähige, frequenzstarke Standorte sowie alltagsrelevante Konzepte mit klarer Positionierung und guter Erreichbarkeit sollten sich weiterhin vergleichsweise robust entwickeln, während strukturell schwächere Lagen zusätzlichen Anpassungsdruck erfahren.

Die anhaltend hohe Sparneigung der privaten Haushalte sowie die zurückhaltenden Einkommenserwartungen begrenzen den Spielraum für konsumgetriebene Expansionen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass Handelsunternehmen ihre Standortstrategien auch 2026 stark auf Effizienz, Flächenproduktivität und Risikominimierung ausrichten. Für Vermieter bedeutet dies, dass Flexibilität in der Flächengestaltung, marktgerechte Mietstrukturen und ein tragfähiger Mietermix entscheidend für die Vermietbarkeit bleiben.

Im Büroimmobilienmarkt ist insgesamt von einer Seitwärtsbewegung des Flächenumsatzes auszugehen. Hybride Arbeitsmodelle, konjunkturelle Unsicherheiten und der fortschreitende demografische Wandel wirken weiterhin dämpfend auf die Flächennachfrage. Gleichzeitig dürfte sich der sogenannte „Flight to Quality“ fortsetzen: Moderne, ESG-konforme Büroflächen in zentralen Lagen bleiben gefragt und können auch 2026 stabile bis steigende Spitzenmieten

durchsetzen, während ältere und funktional eingeschränkte Bestandsflächen weiter unter Druck geraten.

Die Neubautätigkeit dürfte sich aufgrund restriktiver Finanzierungsbedingungen und gestiegener Baukosten weiter verlangsamen. Mittelfristig kann dies zu einer Angebotsverknappung im hochwertigen Segment führen, während das Überangebot in weniger gefragten Qualitäten bestehen bleibt. Leerstände werden sich daher weiter auf bestimmte Teilmärkte und Objektqualitäten konzentrieren.

Investmentmarkt

Für Core-Objekte in sehr guten Lagen wird mit anhaltendem Interesse gerechnet, während Investitionen in sekundäre Segmente weiterhin erhöhte Risikoaufschläge erfordern. Die Anpassung an steigende Betriebskosten, verschärfte ESG-Anforderungen und veränderte Nutzerbedürfnisse bleibt ein zentraler Erfolgsfaktor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Transformationsphase des Immobilienmarktes 2026 fortsetzt und die Spreizung zwischen zukunftsfähigen und eingeschränkt sowie nicht zukunftsfähigen Objekten weiter zunimmt.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

KENNZIFFER	2026 PLAN	2025
Erlöse aus Mieten und Pachten	87,5 Mio. € bis 89,5 Mio. €	90,3 Mio. €
FFO	38 Mio. € bis 42 Mio. €	48,6 Mio. €

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr 2026 wird durch das fortgesetzt herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld sowie die anhaltende Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung am Immobilien- und Vermietungsmarkt beeinflusst.

Die Miet- und Pächterlöse im Geschäftsjahr 2026 werden zwischen 87,5 und 89,5 Mio. € liegen, wobei die Verminderung gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf bereits im Geschäftsjahr 2025 erfolgte selektive Veräußerungen von Bestandsimmobilien zurückzuführen ist.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich zwischen 38,0 und 42,0 Mio. € bewegen. Der erwartete Rückgang resultiert zum einen aus den verminderten Mieterlösen aufgrund bereits im Geschäftsjahr 2025 erfolgten selektiven der Objektveräußerungen, zum anderen aus gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwendungen. Ein wesentlicher Teil der steigenden Kostenbelastungen entfällt dabei auf den Bereich der Instandhaltung. Ursächlich hierfür sind einerseits eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Jahr 2025 geplanter Maßnahmen und andererseits zusätzliche Aufwendungen für laufende Instandhaltungen sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit Vermietungsaktivitäten im Jahr 2026, welche sich in erhöhten Kosten für Mieterausbauten widerspiegeln.

Darüber hinaus geht die Gesellschaft von einem Anstieg der laufenden Betriebsaufwendungen aus, der insbesondere auf positive Einmaleffekte aus dem Vorjahr zurückzuführen ist. Im Zusammenhang mit der Integration neuer externer Facility-Management-Dienstleister im Geschäftsjahr 2025 erfolgte während der Übergangsphase ein

verminderter Leistungs- und daraus folgender Kostenaufwand. Für das laufende Geschäftsjahr 2026 erwartet die Gesellschaft nunmehr eine Wiederherstellung des regulären bzw. eine punktuelle Erweiterung des Leistungsumfangs, welcher sich auf die Entwicklung der laufenden Betriebsaufwendungen auswirkt.

Nach einer Verminderung der Gesamtverbindlichkeiten sowie der damit verbundenen Zinsaufwendungen im Jahr 2025, welche aus einer Rückführung von Darlehen resultierte, wird für das laufende Geschäftsjahr ein Anstieg der Zinskosten prognostiziert. Dieser ist im Wesentlichen auf die im zweiten Halbjahr 2025 erfolgte Refinanzierung mehrerer grundpfandrechtlich besicherter Darlehen zu erhöhten Zinskonditionen zurückzuführen.

Weitere operative Ergebniseffekte resultieren aus einer Erweiterung der personellen Kapazitäten sowie einer Nachbesetzung vakanter Stellen im Jahresverlauf 2025 bzw. im Laufe des ersten Halbjahres 2026, die sich in einem erwarteten Anstieg der Personalaufwendungen widerspiegeln.

In Anbetracht der weiterhin bestehenden Unsicherheiten und eingeschränkten Dynamik am Immobilieninvestitionsmarkt sind Zeitpunkte und Volumina möglicher Immobilienakquisitionen und -verkäufe sowie daraus resultierende Umsatz- und Ergebniseffekte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung von Immobilienan- und -verkäufen verzichtet.

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand

Niclas Karoff

Sarah Verheyen



EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

Gewinn- und Verlustrechnung	59
Gesamtergebnisrechnung	59
Bilanz	60
Kapitalflussrechnung	61
Eigenkapitalveränderungsrechnung	61
Anhang	62

Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	2025	2024
Erlöse aus Mieten und Pachten		90.321	92.987
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		11.485	12.697
Laufende Betriebsaufwendungen		-17.859	-20.603
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-10.194	-10.104
Nettomieteinnahmen	(1)	73.753	74.977
Verwaltungsaufwand	(2)	-2.005	-1.930
Personalaufwand	(3)	-7.962	-6.960
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-41.973	-43.570
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	4.855	5.393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-3.507	-3.183
		-50.592	-50.250
Betriebsergebnis		23.161	24.727
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	1.954	4.333
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		25.115	29.060
Zinsaufwendungen		-13.305	-14.303
Zinserträge		678	1.513
Finanzergebnis	(8)	-12.627	-12.790
Ergebnis der Periode		12.488	16.270
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,15	0,20

Gesamtergebnisrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	2025	2024
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung		12.488	16.270
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	36	-177
Sonstiges Ergebnis		36	-177
GESAMTERGEBNIS		12.524	16.093

Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	29	57
Sachanlagen	(10)	2.621	2.545
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(11)	990.067	1.037.925
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.923	2.355
Sonstige Vermögenswerte	(13)	7.685	8.079
		1.002.325	1.050.961
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(13)	3.409	4.667
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.688	399
Sonstige Vermögenswerte	(13)	798	787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	42.505	51.766
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	11.752	24.894
		60.152	82.513
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.062.477	1.133.474

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital			
	(16)		
Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
Kapitalrücklage		276.271	300.454
Gewinnrücklage		27.031	29.369
		384.645	411.166
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	524.415	511.611
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	15.876	16.348
Rückstellungen für Pensionen	(19)	4.258	4.564
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.364	3.346
		547.913	535.869
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	115.502	141.031
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(17)	0	28.607
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	11.116	14.285
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.301	2.516
		129.919	186.439
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		1.062.477	1.133.474

Kapitalflussrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	2025	2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(24)		
Ergebnis der Periode		12.488	16.270
Finanzergebnis		11.852	11.905
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)		38.110	39.643
Veränderung der Rückstellungen		532	-220
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2.494	-4.922
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		353	-2.122
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.039	220
		59.802	60.774
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-2.353	-4.443
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		27.393	8.000
		25.040	3.557
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(26)		
Dividendenzahlungen		-39.045	-39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		69.000	42.400
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-110.340	-44.152
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-441	-412
Zinsauszahlungen		-13.277	-14.660
		-94.103	-55.869
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-9.261	8.462
Finanzmittelfonds am 1. Januar		51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		42.505	51.766

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2024	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,47 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2024				16.270	16.270
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2024			-177		-177
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2024			-177	16.270	16.093
Stand 31. Dezember 2024	81.343	300.454	-3.949	33.318	411.166
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-24.183		24.183	0
Gewinnausschüttung für 2024 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2025				12.488	12.488
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2025			36		36
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2025			36	12.488	12.524
Stand 31. Dezember 2025	81.343	276.271	-3.913	30.944	384.645

ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit der Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Com-

mittee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen wurden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde unter Berücksichtigung der Unternehmensfortführung aufgestellt, da der Vorstand keine wesentlichen Unsicherheiten sieht, die dem entgegenstehen könnten.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss für den 31. Dezember 2025 und den Lagebericht für das Jahr 2025 am 26. März 2026 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Homepage www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestr. 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2025 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 ist gemäß IAS 1.60 nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

GEÄNDERTE ODER NEUE IFRS UND SICH HIERAUS
ERGEBENDE AUSWEIS-, ANSATZ- ODER BEWERTUNGS-
ÄNDERUNGEN

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2024 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IAS 21	Fremdwährungstransaktionen	Mangelnde Umtauschbarkeit	1. Januar 2025	keine

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 7	Rechnungslegung von Finanzinstrumenten	Änderung an der Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten und Verträgen, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	1. Januar 2026	keine
IFRS 9	Regelung zur Bewertung von Finanzinstrumenten	Änderung an der Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten und Verträgen, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	1. Januar 2026	keine
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	Ersetzt den bisherigen Standard IAS 1 und zielt auf eine verbesserte Darstellung und Offenlegung von Finanzberichten	1. Januar 2027	keine
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	1. Januar 2027	keine



SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Erlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2025 mit einem Anteil von 14,0 % (Vorjahr: 13,6 %) bzw. 12,2 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden sowie von Forderungen und deren Werthaltigkeit (Impairment), die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Die Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt grundsätzlich verschiedenen zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen.

Wesentliche Parameter der Bewertung sind die im Betrachtungszeitraum erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die erzielbaren Mieten ergeben sich dabei zum einen aus den bestehenden Mietverhältnissen und für Leerstandsflächen bzw. unterstellte Anschlussvermietungen aus den Marktmieten. Die Marktmieten bilden dabei das aktuell zum Stichtag bestehende Mietpotenzial an den jeweiligen Standorten ab. Bei der Bemessung der Marktmieten werden bekannte Vergleichsmieten am Standort und aus aktuellen Flächennachfragen angesetzt. Zukunftsgerichtete Annahmen und Erwartungen in Bezug auf eine mögliche Entwicklung der Marktmieten an den jeweiligen Standorten werden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergeben sich im Wesentlichen aus den am Stichtag am Markt zu beobachtenden Ankaufsfaktoren entsprechend der Art und dem Standort der jeweiligen Immobilien. Hierbei wird das aktuelle Preisniveau aus vergleichbaren Transaktionen berücksichtigt und ggf. angepasst an immobilienpezifische Risiko- oder -abschläge. Hierbei werden keine Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Transaktionspreise berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise in der Zukunft wieder erholen werden, gehen nicht mit in die Bewertung ein.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme 2026: 2,2 %, 2027: 2,0 %, 2028 ff.: 2,0 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufende Mietverträge sowie mögliche Optionsausübungen / Mietvertragsverlängerungen. Letztere Annahme wird in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort, der Mietfläche sowie dem jeweiligen Bestandsmieter mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten hinterlegt. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weist HAMBORNER das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen einem und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weist die Gesellschaft unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen sowie von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Beim Erwerb einer Immobilie wird

die Nutzungsdauer in Abstimmung mit den Abteilungen Technical Management und Transaction Management ermittelt. Die Nutzungsdauer ist unter anderem von Alter, Beschaffenheit oder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes abhängig. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) hat die Gesellschaft ihr bebautes Immobilienportfolio Ende 2025 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2026 bis 2035) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,75 % und 7,75 % (Vorjahr: 3,80 % und 7,15 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,50 % und 7,50 % (Vorjahr: 4,95 % und 9,10 %) abgezinst.

Anschaffungsnebenkosten für noch nicht in den Besitz der Gesellschaft übergegangene Immobilien sowie für die unter dem Posten ausgewiesenen Nutzungsrechte für Erbbaurechte werden nach dem Cost Model zu (diskontierten) fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Den beizulegenden Zeitwert des unbebauten Grundbesitzes hat die Gesellschaft nach Stufe 2 über den marktbasierten Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2025 unverändert zum Vorjahr bei 2,69 €/m² (Vorjahr: 2,69 €/m²).

WERTMINDERUNGEN UND ZUSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch Wertminderungen Rechnung getragen.

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte Gross Capital Value als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 herangezogen. Der Nutzungswert (Value in Use) wurde als Barwert der aus der fortgeführten Nutzung der Immobilie erwarteten künftigen Zahlungsströme ermittelt (IAS 36.30). Die Ermittlung erfolgte auf Basis eines kapitalwertorientierten Bewertungsmodells (Gross Capital Value), das aufgrund der zugrunde gelegten Annahmen zur fortgeführten Nutzung dem Nutzungswert im Sinne des IAS 36 entspricht. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und

als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

LEASINGVERHÄLTNISSE

In Bezug auf die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien tritt HAMBORNER als Leasinggeber auf. Die im Rahmen dieser Leasingverhältnisse erhaltenen Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung als Erlöse erfasst.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16. Für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen ist eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Die Höhe der Leasingzahlungen für Erbbaugrundstücke ist von vertraglich festgelegten Indexwerten abhängig. Die zu den jeweiligen Stichtagen durchgeführten Pachtzinsanpassungen werden bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert ggf. unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Die Folgebewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Bei HAMBORNER sind sämtliche finanziellen Vermögenswerte als fortgeführte Anschaffungskosten klassifiziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Mietforderungen. Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen.

Soweit bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Einzelfall objektive Hinweise für einen Ausfall der Forderung vorliegen (z. B. aufgrund einer [drohenden] Insolvenz), wird erkennbaren Einzelrisiken unter Berücksichtigung vorliegender Mietkautionen durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen (Stufe 3). Sobald erkennbar davon auszugehen ist, dass eine Forderung uneinbringlich geworden ist und nicht mehr beglichen werden kann, wird diese ausgebucht. Von der Uneinbringlichkeit einer Forderung ist beispielsweise bei einer tatsächlichen Zahlungsunfähigkeit oder Einstellung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse auszugehen.

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung hinsichtlich erwarteter Höhe und Wahrschein-

lichkeit des Ausfalls geschätzt. Den Ausfallrisiken wird in Form von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bemessung der Ausfallhöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit wurde insbesondere davon abhängig gemacht, ob Mietminderungsanfragen vorliegen, sich Mieter in einem Insolvenzverfahren befinden und welche Bonität die Mieter aufweisen.

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen Barkautionen von Mietern, die auf Bankkonten hinterlegt sind, und im Vorjahr zusätzlich verpfändete Bankguthaben. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgt nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Baukostenzuschüsse an Mieter. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgt nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE
VERMÖGENSWERTE

Eine Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erfolgt auf Basis der Kriterien nach IFRS 5. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2025	2024
Rechnungszins	3,88	3,37
Rententrend	2,05	2,05



Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Textziffer (19) dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ausgaben für beitragsorientierte Pläne werden als Aufwand erfasst und im Personalaufwand ausgewiesen.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung des Vorstands erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung später als nach zwölf Monaten vorsieht.

ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Bei HAMBORNER werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Wesentlichen aus Mieten und Pachten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten sind von den Vorschriften des IFRS 15 nicht betroffen, da sie in den Anwendungsbereich des IFRS 16 für die Bilanzierung von Leasingverhältnissen fallen.

Bei den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter fallen die anteiligen Erlöse aus der Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, da sie keine eigenständige Leistungsverpflichtung mit einem für den Mieter abgrenzbaren Nutzen darstellen. Insofern stellen auch diese Erlöse eine Gegenleistung im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien dar und fallen daher ebenso in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Daher sind diese Erlöse nach den Vorschriften des IFRS 15 zu bilanzieren. Für diese Weiterbelastungen tritt HAMBORNER als Prinzipal auf, sodass die Gegenleistungen, d. h. die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Abrechnungsspitzen, als Erlöse auszuweisen sind.

AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Die Erfassung von Erlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) NETTOMIETEINNAHMEN

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2025	2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	90.321	92.987
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	11.485	12.697
Laufende Betriebsaufwendungen	-17.859	-20.603
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-10.194	-10.104
NETTOMIETEINNAHMEN	73.753	74.977

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 2.666 T€ gesunken und betragen im Berichtsjahr 90.231 T€ (Vorjahr: 92.987 T€). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Rückgang im Wesentlichen auf einzelne Objektverkäufe zurückzuführen, die Erlöse in Höhe von 2.505 T€ betrafen. Die Mieterträge aus dem unveränderten Immobilienbestand („like for like“) entwickelten sich stabil und verzeichneten lediglich einen leichten Rückgang um 161 T€ bzw. 0,2 %.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 1.212 T€ ab. Ein Rückgang der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 463 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um

insgesamt 749 T€ ab. Dies ergibt sich im Wesentlichen aufgrund von Abweichungen der im Geschäftsjahr durchgeführten Nebenkostenabrechnungen zu den zum 31. Dezember 2024 geschätzten Abrechnungsspitzen.

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden.

IN T€	2025	2024
Laufende Betriebsaufwendungen		
Verbrauchs-kosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung)	4.844	5.446
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	3.279	4.048
Technisches Gebäudemanagement (Wartung)	2.992	3.876
Grundsteuer	2.000	3.141
Sonstige Betriebskosten	1.468	1.403
Versicherung	1.243	1.274
Centermanagement	457	566
Kosten Werbebeitrag	292	327
Übrige	1.284	522
GESAMT	17.859	20.603

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 10.195 T€ nach 10.104 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 3.195 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 5.929 T€ geplante Instandhaltungen und mit 1.071 T€ Mieterumbauten.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 28.053 T€ (Vorjahr: 30.707 T€). Der ge-

samte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Posten Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Lizenzgebühren für Software	508	410
Kosten der Hauptversammlung	265	249
Gebühren für Abschlussprüfer	232	210
Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung	189	202
Kosten Geschäftsbericht	143	139
Reisekosten der Mitarbeitenden	94	82
Aufsichtsratskosten	88	147
Bankspesen und Bankgebühren	11	18
Übrige	475	473
GESAMT	2.005	1.930

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer 232 T€ (Vorjahr: 210 T€) enthalten Abschlussprüferleistungsgebühren 212 T€ (Vorjahr: 190 T€) sowie sonstige Leistungen in Höhe von 20 T€ (Vorjahr: 20 T€).



(3) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand liegt mit 7.962 T€ im Wesentlichen aufgrund von Personalveränderungen über dem Niveau des Vorjahres (6.960 T€). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung der Personalkapazitäten und der Besetzung offener Stellen.

IN T€	2025	2024
Löhne und Gehälter	6.555	5.741
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	852	681
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	117	100
Vergütung des Aufsichtsrats	438	438
GESAMT	7.962	6.960

OBJEKT	2025	31.12.2025			31.12.2024	
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz
Mainz, Isaac-Fulda-Allee 3	2.160	16.320	5,75	6,25	7,55	5,80
Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27	1.141	21.347	5,50	6,00	5,40	4,45
Münster, Robert-Bosch-Straße 17	800	22.350	4,75	5,00	5,50	4,90
Stuttgart, Schockenriedstraße 17	581	13.654	5,75	6,00	6,90	5,25
Darmstadt, Gräfenhäuser Str.	474	11.900	7,25	7,50	8,25	6,75
Kempten, Ulmer Stzr. 19-21	452	28.038	6,00	6,25	7,00	5,55

OBJEKT	2024	31.12.2024		
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz
Lübeck, Sandstr. 1	3.285	20.850.000	8,85	7,15
Stuttgart, Schockenriedstr. 17	1.386	14.500.000	6,90	5,25
Kempten, Ulmer Str. 21	1.129	29.200.000	7,00	5,55
Ditzingen, Siemensstraße 31–33	385	11.640.000	8,25	6,75
Hamburg, Kurt-A.-Körper-Chaussee 9	259	11.380.000	7,30	5,60

(4) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS-
WERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION
GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Abschreibungen liegen um 1.597 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 41.973 T€. Davon entfallen 41.617 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 43.253 T€). Der Betrag enthält planmäßige Abschreibungen von 36.009 T€ (Vorjahr: 36.808 T€). Weiterhin wurden wie im Vorjahr Wertminderungen in Höhe von 5.608 T€ (Vorjahr: 6.445 T€) auf sechs Immobilien (Vorjahr: fünf Immobilien) aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze und Vermietungsfaktoren vorgenommen.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 586 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 466 T€ und auf Sachanlagen 120 T€.

(5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Zuschreibung	3.863	3.928
Ausbuchung einer Verbindlichkeit	379	0
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	260	274
Entschädigungen und Erstattungen	245	1.026
Erträge aus abgeschriebenen / wertberichtigten Forderungen	0	97
Übrige	108	68
GESAMT	4.855	5.393

Die Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3.863 T€ resultieren aus der Neubewertung der Objekte in Hamburg, Kurt-A.-Körper-Chaussee, Freiburg, Munzinger Straße, und Ditzingen, Dieselstraße, im Rahmen der Jahresendbewertung im Wesentlichen durch angepasste Vermietungsfaktoren sowie aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen enthält im Wesentlichen mit 214 T€ Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen.

Die Erträge aus Entschädigungen und Erstattungen des Vorjahres betrafen im Wesentlichen Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in Höhe von 801 T€ in dem Objekt in Ratingen.



(6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	2.186	1.815
Kosten für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit	463	577
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	259	477
Übrige	599	314
GESAMT	3.507	3.183

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.186 T€ (Vorjahr: 1.815 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (548 T€), dem Einsatz von externem Fachpersonal (437 T€), Nachhaltigkeit (185 T€) sowie Personalvermittlung (62 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 463 T€ (Vorjahr: 577 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 259 T€ (Vorjahr: 477 T€).

(7) ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 1.954 T€ nach 4.333 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft im Wesentlichen den Erlös und die Verkaufskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilien in Osnabrück und Lübeck. Der Besitzübergang erfolgte am 1. April 2025.

(8) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr Zinserträge und Zinsaufwendungen. Die Zinserträge betragen 678 T€ (Vorjahr: 1.513 T€) und betreffen im Wesentlichen Tagesgeldzinsen in Höhe von 675 T€.

Die Zinsaufwendungen sind um 998 T€ auf 13.305 T€ gesunken und betreffen mit 12.529 T€ (Vorjahr: 13.343 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen (629 T€) und planmäßiger Tilgungen (22 T€) sowie sinkender Zinssätze für ein variables Darlehen (674 T€). Gegenläufig hierzu wirkte die Refinanzierung von Darlehen mit höheren Zinssätzen (236 T€) sowie eine Darlehensaufnahme (300 T€).

Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 539 T€ (Vorjahr: 540 T€).

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Periodenergebnis beträgt 12.488 T€ und liegt damit um 3.782 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist dabei insbesondere auf die geringeren Erlöse aus Mieten und Pachten sowie höhere Personalaufwendungen und die niedrigeren Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,15 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

	2025	2024
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
Nettoergebnis / Jahresüberschuss in T€	12.488	16.270
Ergebnis je Aktie in €	0,15	0,20



Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE		
		Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	IFRS 5 Umglie- derung	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibungen	Abgänge	IFRS 5 Umglie- derung	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	654	3	0	0	657	597	31	0	0	0	628	57	29
Sachanlagen	(10)	4.782	403	215	0	4.970	2.237	325	0	213	0	2.349	2.545	2.621
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.389.525	1.648	0	14.325	1.376.848	351.600	41.617	3.863	0	2.573	386.781	1.037.925	990.067
INSGESAMT		1.394.961	2.054	215	14.325	1.382.475	354.434	41.973	3.863	213	2.573	389.758	1.040.527	992.717

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE		
		Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	IFRS 5 Umgliederung	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibungen	Abgänge	IFRS 5 Umgliederung	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.101	3	0	450	654	801	45	0	0	249	597	300	57
Sachanlagen	(10)	4.745	79	42	0	4.782	2.006	273	0	42	0	2.237	2.739	2.545
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.452.411	4.466	4.000	63.352	1.389.525	351.857	43.252	3.928	922	38.659	351.600	1.100.554	1.037.925
INSGESAMT		1.458.257	4.548	4.042	63.802	1.394.961	354.664	43.570	3.928	964	38.908	354.434	1.103.593	1.040.527



(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage der Gesellschaft.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.131 T€ (Vorjahr: 2.221 T€).

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte für Leasinggegenstände für Betriebs- und Geschäftsausstattung haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2025	2024
Stand 1. Januar	114	221
+ / – Zugänge / Abgänge	304	0
– Abschreibungen	–120	–107
Stand 31. Dezember	298	114

(11) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN /
GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

IN T€	2025	2024
Stand 1. Januar	1.037.925	1.100.554
+ Zugänge wegen Erwerb	338	–20
– Zugänge wegen Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	–29	29
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.339	4.150
	1.648	4.159
– Abgänge wegen Verkauf	0	–3.078
– Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	–11.752	–24.693
	–11.752	–27.771
+ Wertaufholungszuschreibungen	3.863	3.928
	3.863	3.928
– Planmäßige Abschreibungen Gebäude des Geschäftsjahres	–35.544	–36.347
– Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	–5.608	–6.445
	–41.152	–42.792
+ / – Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	–465	–153
Stand 31. Dezember	990.067	1.037.925

Der Buchwert der Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

IN T€	2025	2024
Stand 1. Januar	13.912	14.065
+ / – Zugang / Neubewertung	0	308
– Abschreibungen	–465	–461
Stand 31. Dezember	13.447	13.912

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2025 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.350.566 T€ (Vorjahr: 1.428.021 T€).

Im Rahmen der Jahresendbewertung sind portfolioübergreifend reine Dekarbonisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 7,8 Mio. € und Instandhaltungsmaßnahmen mit Dekarbonisierungskomponente in Höhe von rund 8,8 Mio. € für die Jahre 2026 bis 2030 berücksichtigt worden.



Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Bebauter Immobilienbestand	1.348.530	1.441.010
Abzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien	-11.900	-27.390
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	29	29
Unbebauter Grundbesitz	460	460
Nutzungsrechte Leasing	13.447	13.912
GESAMT	1.350.566	1.428.021

(12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 1.923 T€ (Vorjahr: 2.355 T€) betreffen Barkautionen von Mietern. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 1.688 T€ (Vorjahr: 399 T€).

(13) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2025	2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	1.622	3.293
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-195	-762
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	1.833	2.083
Übrige	149	53
GESAMT	3.409	4.667

Im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 195 T€ (Vorjahr: 762 T€) erfasst.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2025	2024
Stand 1. Januar	762,0	637,0
Zugang	571,0	445,0
Neubewertung	-1.138,0	-320,0
Stand 31. Dezember	195,0	762,0

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2025 stellen sich wie folgt dar:

FÄLLIGKEIT DER FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
IN T€

	Gesamt	überfällig				nicht fällig
		< 30 Tage	> 30 Tage	> 60 Tage	> 90 Tage	
Bruttoforderung	1.622	116	181	12	869	444
Wertberichtigung	-195	0	0	-5	-181	0
Nettoforderung	1.427	116	181	7	679	444

Die nicht fälligen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.



Die sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €) enthalten im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €). Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt. Von den sonstigen Vermögenswerten entfallen 798 T€ (Vorjahr: 787 T€) auf eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

(14) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Bankguthaben	42.500	51.764
Kassenbestände	5	2
GESAMT	42.505	51.766

Von den Bankguthaben waren 18.098 T€ (Vorjahr: 49.317 T€) auf Tagesgeldkonten angelegt

(15) ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zum 31. Dezember 2025 wurde die Immobilie in Ditzingen in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Kaufvertrag für das Objekt in Ditzingen wurde am 16. Dezember 2025 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 11.900 T€ bei einem Buchwert in Höhe von 11.752 T€. Der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber erfolgte am 1. März 2026.

(16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2025 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2022 bis zum 27. April 2027 ermächtigt, einmalig oder mehrmalig das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 32.537 T€ (Genehmigtes Kapital 2022) durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Der Vorstand wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 276.271 T€. Die Kapitalrücklage enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2024 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 24.183 T€.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2025 27.031 T€ (Vorjahr: 29.369 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,39 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital vorgeschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 31.724 T€.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –3.913 T€ (Vorjahr: –3.949 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.



Ziele des Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken anerkannt ist.

IN T€	2025	2024	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	384.645	411.166	-6,5 %
Bilanzsumme	1.062.477	1.133.474	-6,3 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	36,2	36,3	-0,2 %

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust (REIT) gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2025 betrug die Kennzahl 54,6 % (Vorjahr: 55,2 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der EPRA Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert der Immobilien. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der LTV 44,3 % (Vorjahr: 43,7 %).

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(17) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten sanken um 41,3 Mio. € auf 639,9 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen zugrunde.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2025			31.12.2024		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig		Langfristig
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	115.502	424.885	99.530	169.638	377.111	134.500



Die Finanzierung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie in Ditzingen wurde bereits im Geschäftsjahr zurück gezahlt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

IN T€	31.12.2025			31.12.2024		
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	128.595	453.035	101.955	178.081	402.158	140.171

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten sind Grundschulden im Umfang von 790,1 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 0,88 % und 4,17 % (Durchschnittsverzinsung: 1,95 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bestanden Covenants im Zusammenhang mit zwei objektbezogenen grundpfandrechtlich besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 27,8 Mio. €.

Für ein Darlehen mit einem Buchwert von 15,6 Mio. € (Vorjahr: 15,6 Mio. €) wurde vereinbart, dass das jeweils ausstehende Darlehenskapital während der Kreditlaufzeit zu keinem Zeitpunkt mehr als 75 % des durch die Sachverständigen der Bank ermittelten Marktwertes des beliehenen Objekts überschreiten darf (LTV Covenant). Die Überprüfung der Einhaltung des Covenants erfolgt in einem Turnus von rund drei Jahren durch die kreditgebende Bank unter Berücksichtigung einer aktualisierten Marktwertermittlung, zuletzt im September 2025. Dabei wurde seitens des Kreditgebers bestätigt, dass der maßgebliche Marktwert unverändert bei 26,1 Mio. € liegt und der LTV Covenant mit 59,8 % per 30. September 2025 weiterhin eingehalten wird.

Auch für das zweite Darlehen mit einem Buchwert von 12,2 Mio. €, welches zum Stichtag 31. Dezember 2025 aufgenommen wurde, existiert ein LTV Covenant in Höhe von 75 %. Darüber hinaus wurde die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades (DSCR Covenant) vereinbart, der besagt, dass das Verhältnis der objektspezifischen Jahresnettokaltmiete (abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum Kapitaldienst (jährliche Zins- und Tilgungsleistung) während der Darlehenslaufzeit zu jeder Zeit mindestens 115 % betragen muss. Die Darlehensbedingungen wurden im Berichtsjahr erfüllt. Zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme am 31. Dezember 2025 beliefen sich die Kennziffern auf 70,9 % bzw. 117,1 %. Die Einhaltung der beiden für dieses Darlehen vereinbarten Covenants wird künftig auf jährlicher Basis überprüft.

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgenannten Vereinbarungen, ist die Gesellschaft zu einer Nachbesicherung oder Teilrückführung des Darlehens verpflichtet. Sofern die Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der jeweilige Kreditgeber berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen.

IN T€	31.12.2025		31.12.2024	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	639.917	606.950	652.636	612.962

Angesichts der in Relation zu den Gesamtverbindlichkeiten geringen Höhe der mit Covenants ausgestatteten Darlehen sowie der Bildung entsprechender Liquiditäts- bzw. Besicherungsreserven für den Fall einer Nichteinhaltung der Covenants ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen derzeit als gering zu erachten.

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz unter anderem aufgrund der kurzen Laufzeiten eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Level 3) zum Bilanzstichtag. In dieser Level-Zuordnung ist das eigene Ausfallrisiko berücksichtigt.

(18) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND
LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	2025	2024
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	14.696	14.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.282	7.941
Mietkautionen	1.923	2.355
Erstattung vorausgezahlter Nebenkosten	386	813
Kaufpreiseinbehalte	198	551
Aufsichtsratsvergütung	438	438
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	311	403
Prüfungsgebühren	166	317
Gewährte Baukostenzuschüsse	125	100
Übrige	3	454
	24.528	28.205
Übrige Verbindlichkeiten		
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.169	1.230
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	740	619
Grundsteuerverpflichtungen	146	173
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	47	59
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	37	18
Übrige	325	329
	2.464	2.428
GESAMT	26.992	30.633

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 11.116 T€ (Vorjahr: 14.285 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.066 T€ (Vorjahr: 2.411 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

Die Fälligkeit der undiskontierten Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Innerhalb von einem Jahr	995	943
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	3.618	3.467
Über fünf Jahre	29.637	30.498
GESAMT	34.250	34.908

(19) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Für ehemalige Mitarbeitende und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebigkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, hat HAMBORNER die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbe-

ziehung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2025 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Leistungsempfänger gleich geblieben.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 8,0 Jahre (Vorjahr: ca. 8,7 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2025	2024
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	4.564	4.649
Zinsaufwand	147	155
Für das laufende Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-36	177
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-186)	(+42)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+151)	(+135)
Pensionszahlungen	-417	-417
GESAMT	4.258	4.564



Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IN T€	ANSTIEG	RÜCKGANG
Diskontierungszinssatz (-1,0 %-Punkte / +1,0 %-Punkte)	379 (436)	-327 (-372)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte)	97 (97)	-93 (-95)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %)	142 (152)	-129 (-138)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2025 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2026 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 404 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 398 T€ (Vorjahr: 326 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr: 5 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

(20) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2025	INANSPRUCHNAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	ZINSEFFEKTE	31.12.2025	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
Rückstellungen für								
Bergschäden	3.125	0	0	6	89	3.220	3.220	0
Tantiemen Mitarbeitende	556	548	8	531	-	531	0	531
Tantiemen Vorstand (STI)	500	500	-	629	-	629	0	629
Tantiemen Vorstand (LTI)	295	75	221	172	7	178	144	35
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.128	489	307	1.176	-	1.508	0	1.508
Übrige	258	258		598	-	598	0	598
GESAMT	5.862	1.870	536	3.112	96	6.664	3.364	3.301

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus ehemaliger Bergbautätigkeit. Hierzu wird verwiesen auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen zwei und neun Jahren; Vorjahr: zwischen 2,8 % und 3,8 % (Vorjahr: zwischen 2,9 % und 3,6 %) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 95 T€ auf 3.220 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen. Diese sind im Zinsaufwand in Höhe von 89 T€ ausgewiesen. Die höheren Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 6 T€ werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeitenden liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2025 um 25 T€ unter dem Vorjahreswert und beträgt 531 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 178 T€ (Vorjahr: 295 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 35 T€ im Jahr 2026 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 629 T€ (Vorjahr: 500 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch drei Monate, 15 Monate, 27 Monate bzw. 39 Monate.

Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 1.508 T€ (Vorjahr: 1.128 T€) resultiert aus voraussichtlichen Verpflichtungen zur Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen.



(21) ZUSATZANGABE FINANZINSTRUMENTE

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen in Klassen zusammengefasst. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzposten auf die vom Unternehmen entsprechend den Mindestanforderungen des IFRS 7 gebildeten Klassen.

31.12.2025	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE / VERBIND- LICHKEITEN
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	3.611	3.611	00
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4.207	3.409	798
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.505	42.505	
	50.323	49.525	798
Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	524.415	524.415	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.876	2.066	13.810
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	115.502	115.502	0
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.116	8.761	2.355
	666.909	650.744	16.165

31.12.2024	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE / VERBIND- LICHKEITEN
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	2.754	2.754	0
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.454	4.667	787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	51.766	51.766	
	59.974	59.187	787
Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	511.611	511.611	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.348	2.411	13.937
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	141.031	141.031	0
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	28.607	28.607	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.285	13.304	981
	711.882	696.964	14.918



HAMBORNER ist aufgrund der Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, unter anderem auch finanziellen Risiken. Weitere Ausführungen zu den finanziellen Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die originären Finanzinstrumente ist dies die Summe aller Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der Liquiditätsbedarf wird regelmäßig im Rahmen von Planungsrechnungen ermittelt.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen Einflüsse sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für HAMBORNER sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. Zum 31. Dezember 2025 hat HAMBORNER keine Darlehen mit variablen Zinssätzen.

(22) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

(23) LEASINGVERHÄLTNISSE

HAMBORNER als Leasinggeber

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2025 Anlageimmobilien zum Buchwert von 976 Mio. € (Vorjahr: 1.028,1 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 20 Jahren abgeschlossen. Ein wesentlicher Teil der Mietverträge ist mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. Die Mietzahlungen werden mit dem vereinbarten Mietindex erfasst. Bei Änderung der Leasingrate aufgrund einer Indexierung erfolgt erst dann die Anpassung der Mietzahlung. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt. Mietverträge mit umsatzabhängigen Mieten wurden in Höhe von 318 T€ (Vorjahr: 648 T€) erzielt. Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherten Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2025	31.12.2024
im 1. Jahr	83.742	87.903
im 2. Jahr	75.128	83.599
im 3. Jahr	62.726	74.743
im 4. Jahr	55.260	64.509
im 5. Jahr	39.814	55.480
ab dem 6. Jahr	151.363	185.534
GESAMT	468.033	551.769

Die Leasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum wahrscheinlichen Vertragsende des Mieters, abhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist. Sobald eine Veränderung der angenommenen Option ersichtlich wird, wird diese entsprechend berücksichtigt.

Die Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag in den Erlösen aus Mieten und Pachten erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden mit dem dazugehörigen Leasinggegenstand in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst und über die Laufzeit des dazugehörigen Mietvertrags abgeschrieben.

Die Mietanreize werden in Form von Baukostenzuschüssen und mietfreien Zeiten gewährt, welche über die Laufzeit des Mietvertrags verteilt und bei den Mieterlösen entsprechend berücksichtigt werden. Die Bilanzierung erfolgt in den sonstigen Vermögenswerten und wird über die Mietlaufzeit umsatzmindernd ausgewiesen.

Nach IFRS 16.87 ist eine Vertragsänderung als eine Modifikation eines Operating Lease immer als neuer Lease zu bilanzieren. In dem Fall, dass ein Incentive vorliegt, wird dieser entsprechend der neuen Laufzeit berücksichtigt.

HAMBORNER als Leasingnehmer

Die quantitativen Angaben zu den Leasingverhältnissen, bei denen HAMBORNER Leasingnehmer ist, finden sich in den Angaben zu den betreffenden Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei dem Erbbaurecht in Solingen wurde die bestehende Verlängerungsoption bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt, da für HAMBORNER aufgrund der vertraglichen Regelungen ein hoher wirtschaftlicher Anreiz besteht, die Option auszuüben.

Bei dem Erbbaurecht in Freiburg wurde lediglich eine Verlängerungsoption über zehn Jahre bis zum 30. Juni 2033 im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden langfristigen Mietvertrags besteht hier ein entsprechender wirtschaftlicher Anreiz, der die Ausübung der Option höchstwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Optionen über jeweils zehn Jahre, die nicht berücksichtigt wurden. Da HAMBORNER vom Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Leasingverhältnisses eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des aufstehenden Gebäudes erhält, besteht in Abhängigkeit von der Einschätzung der Marktlage zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerungsoption aus heutiger Sicht noch kein hinreichend sicherer wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung. Die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in dem Objekt zurzeit 323 T€ pro Jahr.

Wesentliche Leasingverhältnisse, die bereits abgeschlossen, aber noch nicht begonnen wurden, bestehen nicht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und -abflüssen aus der operativen Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 42,5 Mio. € nach 51,8 Mio. € im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung wurde gemäß den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(24) CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 59,8 Mio. € nach 60,8 Mio. € im Vorjahr. Das ausgewiesene Finanzergebnis der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2025	2024
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	81.343	81.343
Operativer Cashflow	T€	59.802	60.774
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,74	0,75

(25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelzufluss von 25,0 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss 3,6 Mio. €). Der Mittelzufluss resultiert im Saldo aus Mittelabflüssen im Zusammenhang mit Akquisitionen in Höhe von 2,4 Mio. €, denen Mittelzuflüsse zweier Objektverkäufe in Höhe von 27,4 Mio. € gegenüberstehen.

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für die Grunderwerbsteuer.

(26) CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –94,1 Mio. € (Vorjahr: –55,9 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 69,0 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung in Höhe von 39,0 Mio. € (Vorjahr: 39,0 Mio. €) für das Jahr 2024 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (124,1 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzverbindlichkeiten) stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2025	2024
Stand 1. Januar	681.249	682.860
Zugang wegen Aufnahme von Darlehen	69.000	42.400
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	–110.340	–44.152
Zugang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	173	183
Abgang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	–167	–44
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	2	2
Finanzverbindlichkeiten	639.917	681.249
Stand 1. Januar	14.833	14.938
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–441	–412
Zugang / Abgang von Leasingverbindlichkeiten	304	308
Leasingverbindlichkeiten	14.696	14.833
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten		
Stand 1. Januar	696.082	697.798
Stand 31. Dezember	654.613	696.082

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 539 T€ (Vorjahr: 540 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 441 T€ (Vorjahr: 412 T€).



Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 16. Dezember wurde der Kaufvertrag für die Immobilie in Ditzingen unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgte am 1. März 2026.

ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2025	2024
Administration	33	32
Kfm. Objektverwaltung	14	14
Techn. Objektverwaltung	8	7
GESAMT	55	53

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/ Nachhaltigkeit/ Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht.

MITTEILUNG ÜBER DAS BESTEHEN EINER BETEILIGUNG

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33, 34 WpHG	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. § 34 WpHG
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,2	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja: 2,62 %

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis 26. März 2026 mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 14. April 2026 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Aktuelles zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2025 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Zu den nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht abgeschlossen.



VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen der Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.581 T€ (Vorjahr: 1.370 T€).

Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 850 T€ (Vorjahr: 731 T€), Nebenleistungen in Höhe von 41 T€ (Vorjahr: 47 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 110 T€ (Vorjahr: 94 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 629 T€ (Vorjahr: 500 T€). Diese kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden. Der STI-Auszahlungsbetrag für das Vergütungssystem 2025 errechnet sich, indem der Zielbetrag in € mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Nettomieteinnahmen („like for like“) (50 % Gewichtung) und Vermietungsquote (30 % Gewichtung) sowie bis zu zwei Leistungskriterien im Bereich Nachhaltigkeit (20 % Gewichtung), deren jeweilige Zielerreichung gewichtet, addiert sowie mit dem festgesetzten Modifier multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2025 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich. Gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.630 T€ (Vorjahr: 1.372 T€) entfallen im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von –49 T€ (Vorjahr: –1 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2025 gewährten Aktienzusagen (Zuführung: 172T€) sowie aus Bewertungseffekten (Auflösung: 221 T€) ergibt sich im Berichtsjahr ein Ertrag aus der LTI-Berechnung in Höhe von 49 T€ (Vorjahr: 1 T€).

Der LTI wird über die Performanceperiode von vier Jahren linear angesammelt.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 807 T€ (Vorjahr: 795 T€), davon sind 664 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig.

Die Gesamtbezüge des Vorstands nach HGB beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.808 T€ (Vorjahr: 1.667 T€), wobei die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 178 T€ (Vorjahr: 295 T€) hierin mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Vergütung enthalten ist.

Der LTI von Herrn Karoff und Frau Verheyen umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode mit der Gehaltsabrechnung ausgezahlt werden, die auf die Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft folgt, in welcher der Jahresabschluss für das dritte auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Geschäftsjahr festgestellt wird.

Die Höhe der Auszahlung für den LTI ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA über die letzten 20 Börsentage vor dem Ende der Performanceperiode.

Die Anzahl der gewährten Aktienzusagen erhöht oder vermindert sich unter Berücksichtigung des Grads der Erreichung der festgelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele für das Vergütungssystem 2020 sind

die Entwicklung des Net Asset Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgsziele sind mit jeweils 50 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt. Die Erfolgsziele für das Vergütungssystem 2025 sind die Entwicklung des relative Total Shareholder Return, die Entwicklung der Wachstumsrate des FFO je Aktie sowie die Entwicklung der Green-Lease-Quote innerhalb der Performanceperiode. Die Erfolgsziele sind mit 50 %, 30 % und 20 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (4,46 €).

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2025 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

ANZAHL GEWÄHRTER UND AUSSTEHENDER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR KAROFF

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2022	9,73 €	2026	20.555
LTI 2023	6,93 €	2027	33.190
LTI 2024	6,75 €	2028	42.716
LTI 2025	6,38 €	2029	47.022

ANZAHL GEWÄHRTER UND AUSSTEHENDER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN FRAU VERHEYEN

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2022	9,73 €	2026	3.341
LTI 2023	6,93 €	2027	18.759
LTI 2024	6,75 €	2028	20.741
LTI 2025	6,38 €	2029	35.267



Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024
Stand 1. Januar	161.623	115.420
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	82.289	63.456
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-22.321 ¹	-17.253
Stand 31. Dezember	221.591	161.623

¹ Die Zielerreichung betrug 52,5 %

Die jeweilige Tranche hat eine Performanceperiode von insgesamt vier Jahren und endet am 31. Dezember des dritten auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Jahr. Wird das Dienstverhältnis vor Ende dieser Performanceperiode durch außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 626 Abs. 1 BGB durch HAMBORNER oder durch eigeninitiierte Kündigung oder Aufhebung des Dienstvertrags ohne wichtigen Grund beendet oder aufgelöst, so verfallen alle bedingt gewährten Aktienzusagen ersatz- und entschädigungslos. Im Fall der regulären Beendigung des Dienstverhältnisses werden die Performance Shares gemäß dem Plan zum Ende der vereinbarten Performanceperiode ausbezahlt.

Bei unterjähriger Beendigung des Dienstverhältnisses wird der Auszahlungsbetrag für die Tranche des Geschäftsjahres, in dem das Dienstverhältnis endet, für jeden Monat, in welchem das Dienstverhältnis in diesem Jahr nicht bestanden hat, um ein Zwölftel gekürzt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste zahlbare jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Funktion und Zugehörigkeit zu den jeweiligen Ausschüssen.

Für das Geschäftsjahr betrug die Vergütung des Aufsichtsrats 438 T€ (Vorjahr: 438 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 2.420 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (247 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (170 T€) betrugen im Berichtsjahr 417 T€.



Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater,
Geschäftsführender Gesellschafter der Drachen GmbH
Externe Mandate:
Aufsichtsratsvorsitzender der Eugen Block Holding GmbH¹
Mitglied des Beirats der neoshare Holding GmbH²

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Persönlich haftender Gesellschafter der CMB Beteiligungs KG
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg¹

Maria Teresa Dreö-Tempsch, Wien
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Finanzvostand der VARTA AG
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Keine

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf (bis 26. Juni 2025)
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Martina Williams, Bad Soden am Taunus (ab 26. Juni 2025)
Geschäftsführerin der JLL Services GmbH,
der JLL GmbH, der JLL Technologie GmbH und der JLL SE
Externe Mandate:
Keine

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

Ulrike Glasik³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

Klaus Hogeweg³, Mülheim an der Ruhr (bis 26. Juni 2025)
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Transformation)

Melanie Tischmeyer³, Krefeld (ab 26. Juni 2025)
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Asset Management)

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidial- und Nominierungsausschuss
Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

Prüfungsausschuss
Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Martina Williams

ESG-Ausschuss
Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Martina Williams
Ulrich Graebner

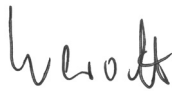
VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin
Vorsitzender,
verantwortlich für Strategy, Corporate Accounting, Controlling &
Tax, Capital Markets, Financing & Sustainability, Human Resources,
Executive Office, Legal

Sarah Verheyen, Aachen
verantwortlich für IT & Transformation, Transaction Management,
Asset Management, Property Management, Executive Office

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

WEITERE ANGABEN

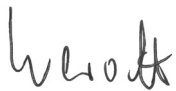
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	89
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	90
REIT-Angaben	95
Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2024)	96
Finanzkalender / Impressum	99

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Einzelabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Einzelabschluss der Hamborner REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gesamtergebnisrechnung, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamborner REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

— vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

① Sachverhalt und Problemstellung

② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

- ① In dem Einzelabschluss der Hamborner REIT AG wird zum 31. Dezember 2025 unter dem Bilanzposten „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ein Immobilienvermögen in Höhe von 990 Mio. € (93% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird das Wahlrecht des IAS 40.30 in Verbindung mit IAS 40.56 ausgeübt, und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 werden im Anhang zum Einzelabschluss angegeben. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgt durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag mittels Discounted Cashflow-Modellen. Hierfür werden von dem externen Gutachter die von den gesetzlichen Vertretern zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten (z.B. Mieterbasisliste, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, nicht-umlegbare Nebenkosten und weitere erteilte Auskünfte) sowie weitere bewertungsrelevante Annahmen (z.B. die aktuellen und zukünftigen Marktmieten) verwendet. Zusätzlich beurteilte der Gutachter die Rahmenbedingungen des jeweiligen Immobilienobjekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarkts, um angemessene Diskontierungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf von insgesamt 5,6 Mio. € sowie ein Zuschreibungsbedarf von 3,9 Mio. €.

Das Ergebnis der Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter abhängig und dadurch mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und der Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeu-

tung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von dem externen Gutachter durchgeführten Bewertungen im Hinblick auf die Anforderungen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 sowie in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewandten Modelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität sowie die Unabhängigkeit des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters beurteilt. Wir haben uns zudem ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft und insbesondere deren Angemessenheit für die Vornahme der Bewertungen gewürdigt und nachvollzogen, ob die Wertparameter innerhalb vertretbarer Bandbreiten liegen. In diesem Zusammenhang haben wir auch eigene internen Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Für eine Stichprobe von Immobilienobjekten haben wir eine Besichtigung vorgenommen und die Bewertungen der Gesellschaft anhand eigener Vergleichsbewertungen mittels Discounted Cashflow-Modellen nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geeignet.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „Erläuterungen zur Bilanz“ unter der Note (11) des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f HGB
- den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN EINZELABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-

tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Hamborner_Reit_EA+LB_ESEF-2025-12-31-0-de.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet)

den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Einzelabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Einzelabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

**VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND
DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

**VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE
PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

— gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

— beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. Oktober 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer der Hamborner REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

**HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT –
VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Einzelabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Einzelabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektro-

nische Wiedergaben des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Uwe Rittmann.

Düsseldorf, den 26. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Esra Cansiz
Wirtschaftsprüferin

REIT-Angaben

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2025 Folgendes:

§ 11 REIT-GESETZ: STREUUNG DER AKTIEN

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 87,80 %. Mit Schreiben vom 13. Januar 2026 hat die Gesellschaft die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 33 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach derzeitigem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-GESETZ: VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem

Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 95,4 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Erlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 99,4 % erfüllt.

§ 13 REIT-GESETZ: AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Dotierung bzw. Auflösung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen eventuell bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung erfüllt. Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 31,7 Mio. € an die Aktionäre ausschütten.

§ 14 REIT-GESETZ: AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre ausmachen.

Die Gesellschaft hat rund 14,4 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre veräußert.

§ 15 REIT-GESETZ: MINDESTEIGENKAPITAL

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 12 Absatz 1 des REIT-Gesetzes erfolgt durch das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital. Das Eigenkapital wird auf Basis des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) berechnet. Dies umfasst das bilanzielle Eigenkapital sowie stille Reserven.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2025 bei 54,7 %.

§ 19 REIT-GESETZ: ZUSAMMENSETZUNG DER ERTRÄGE HINSICHTLICH VORBELASTETER UND NICHT VORBELASTETER ERTRÄGE

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %-ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 31,7 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2025)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE IN M²	MIETEN 2025 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN €¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
1976	Solingen	Friedenstr. 64	EINZELHANDEL	27.344	7.932,75	1.620.263	107	14.700.000	5,00	5,50	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	EINZELHANDEL	7.890	3.050,00	520.789	72	8.050.000	5,00	5,50	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73-77	EINZELHANDEL	6.203	2.640,30	416.873	34	9.400.000	6,00	6,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	BÜRO	1.674	2.683,61	280.416	48	3.470.000	6,25	6,50	
1991	Dortmund	Königswall 36	BÜRO	1.344	2.989,97	461.758	64	5.430.000	6,00	6,25	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	BÜRO	10.787	9.540,15	1.602.962	8	20.300.000	5,25	5,50	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	EINZELHANDEL	8.188	3.500,57	473.298	58	5.180.000	7,25	7,50	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	EINZELHANDEL	15.555	7.940,36	763.675	94	10.100.000	5,75	6,00	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	EINZELHANDEL	12.376	8.748,55	784.679	78	12.000.000	6,00	6,25	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	EINZELHANDEL	13.319	4.610,64	533.604	70	7.620.000	5,50	5,85	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	EINZELHANDEL	13.111	10.204,73	711.453	102	13.600.000	6,25	6,25	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	BÜRO	9.994	7.195,38	631.460	45	8.180.000	6,50	6,25	
2008	Bremen	Linzer Straße 7,9,9a	BÜRO	9.276	10.270,32	1.216.448	29	15.600.000	5,75	6,25	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	EINZELHANDEL	26.926	9.253,00	1.299.831	54	12.100.000	5,75	6,25	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	BÜRO	17.379	13.795,30	2.104.693	39	30.600.000	5,25	5,50	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	BÜRO	6.256	7.328,14	1.316.447	64	17.900.000	5,50	6,00	
2010	Hilden	Westring 5	EINZELHANDEL	29.663	10.845,88	956.643	98	12.500.000	6,25	6,75	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	EINZELHANDEL	6.853	6.362,98	1.364.554	30	22.900.000	5,50	5,50	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	BÜRO	7.050	5.361,79	691.032	21	10.200.000	6,00	6,25	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	EINZELHANDEL	33.917	11.130,98	944.628	106	13.500.000	6,00	6,50	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	BÜRO	3.622	8.945,42	1.718.650	36	23.800.000	5,25	5,50	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11-17	BÜRO	10.710	11.648,68	2.142.780	42	32.800.000	5,25	5,50	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	EINZELHANDEL	8.511	4.127,26	988.976	46	17.500.000	5,00	5,50	
2012	Aachen	Debyestraße 20	EINZELHANDEL	36.177	11.431,00	1.329.634	135	19.600.000	6,50	6,50	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72-74	EINZELHANDEL	16.035	13.000,00	1.973.224	48	32.300.000	5,25	5,75	
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	EINZELHANDEL	10.839	15.152,35	2.969.541	121	48.400.000	5,25	5,75	
2013	München	Domagkstr. 10 - 16	BÜRO	5.553	12.257,12	2.985.315	30	58.200.000	4,50	4,75	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2025 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	BÜRO	3.100	12.641,71	2.804.880	31	56.800.000	5,70	6,00	
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	BÜRO	8.297	9.035,62	1.516.248	60	18.700.000	6,00	6,25	
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9, 11	EINZELHANDEL	20.330	10.407,88	1.389.345	35	12.200.000	7,50	7,75	
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14/Krefelder-Str.216	BÜRO	3.968	10.058,93	2.235.302	48	29.200.000	6,00	6,00	
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	EINZELHANDEL	56.699	25.493,19	2.062.951	89	34.500.000	5,75	6,25	
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	EINZELHANDEL	46.467	18.378,51	1.142.688	79	19.800.000	5,50	6,00	
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198-200	EINZELHANDEL	6.444	6.276,05	1.574.714	48	26.500.000	5,00	5,25	
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	EINZELHANDEL	9.080	4.249,43	820.453	80	14.700.000	5,50	5,25	
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	EINZELHANDEL	22.095	10.036,00	1.087.379	123	11.900.000	7,25	7,50	
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44-50	EINZELHANDEL	103.386	28.381,66	3.953.313	120	69.700.000	5,25	5,75	
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	BÜRO	4.986	3.317,20	555.193	13	7.530.000	5,75	5,75	
2017	Köln	Am Coloneum 9/Adolf-Grimme-Allee 3	BÜRO	15.461	26.517,26	3.343.512	82	53.200.000	5,50	5,75	
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	EINZELHANDEL	41.829	21.710,91	2.334.865	40	35.500.000	6,25	6,50	
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	EINZELHANDEL	17.264	6.528,70	1.054.579	59	16.800.000	5,00	5,25	
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	BÜRO	4.476	10.549,95	2.191.563	20	27.300.000	6,00	5,75	
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	EINZELHANDEL	37.525	14.318,47	2.302.136	86	40.300.000	5,25	5,50	
2017	Kiel	Kaistraße 90	BÜRO	2.049	6.737,56	1.415.064	76	21.300.000	5,75	6,25	
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	EINZELHANDEL	6.797	4.476,17	969.438	59	14.600.000	5,75	6,25	
2018	Bonn	Basketsring 3	EINZELHANDEL	10.823	4.934,08	794.146	108	16.200.000	4,75	5,00	
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	EINZELHANDEL	10.360	5.342,85	636.436	24	10.800.000	5,75	5,25	
2018	Köln	Unter Linden 280-286	EINZELHANDEL	21.873	6.533,30	1.211.180	62	21.500.000	5,00	5,25	
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	BÜRO	7.641	8.192,45	673.320	31	9.190.000	5,75	6,00	
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	EINZELHANDEL	27.819	11.000,00	2.041.700	50	32.600.000	5,50	5,75	
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	EINZELHANDEL	37.875	16.390,41	2.034.199	54	30.400.000	6,75	6,75	
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	BÜRO	6.574	6.160,25	946.607	43	13.400.000	5,75	6,00	
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	EINZELHANDEL	9.436	4.611,34	738.569	85	13.000.000	5,25	5,50	
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	BÜRO	3.604	4.542,00	1.073.549	59	14.200.000	5,65	6,20	
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	BÜRO	6.902	6.500,48	1.722.818	76	25.500.000	5,00	5,25	

Immobilien-Bestandsverzeichnis

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE IN M²	MIETEN 2025 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN €¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str. / Grüner Weg	BÜRO	8.383	8.322,65	2.436.371	70	33.400.000	5,75	6,00	
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	EINZELHANDEL	14.667	5.056,75	886.288	58	14.800.000	5,50	5,75	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	BÜRO	5.940	7.748,00	1.764.273	24	15.300.000	5,75	6,25	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	BÜRO	2.813	5.929,09	702.157	13	12.700.000	5,75	6,00	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	BÜRO	2.108	6.361,47	1.208.745	52	20.600.000	4,75	5,00	
2022	Freiburg	Munzinger Straße 6	EINZELHANDEL	27.723	10.658,78	1.411.991	87	18.100.000	6,25	6,75	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	EINZELHANDEL	24.303	17.481,36	1.832.211	95	26.600.000	6,00	6,25	
2023	Hanau	Oderstraße 12	EINZELHANDEL	12.878	4.030,00	451.042	120	5.180.000	6,00	6,00	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	EINZELHANDEL	33.225	13.897,00	1.273.699	64	18.600.000	5,75	6,00	
				1.041.752	604.755	89.396.550		1.348.530.000			

¹ gem. Wertgutachten SaVills zum 31. Dezember 2025



HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, die sorgfältig auf Basis zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehender Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

GLOSSAR

 www.hamborner.de/glossar

FINANZKALENDER 2025 / 2026

22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
03.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026
04.08.2026	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2026
10.11.2026	Zwischenmitteilung 30. September 2026
25.02.2027	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2026
22.04.2027	Geschäftsbericht 2026
07.05.2027	Zwischenmitteilung 31. März 2027
10.07.2027	Ordentliche Hauptversammlung 2027

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Markus Altmann
Günther Schwering

www.hamborner.de